

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª  
VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL VII -  
ITAQUERA**

**PROCESSO** : 0101366-91.2005.8.26.0007  
**AÇÃO** : Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar  
Alimentos - Alimentos  
**REQUERENTE** : Sueli Conceição Ferreira  
**REQUERIDO** : Nelson da Silva

**LEONARDO MACEDO ESTEVES**, engenheiro civil inscrito  
no CREA/SP sob n.º 5069205856, perito nomeado nos autos em epígrafe, vem  
mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu trabalho  
consubstanciado no seguinte: LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que pede e aguarda deferimento.

São Paulo, 31 de julho de 2025

**Leonardo Macedo Esteves**  
Engenheiro Civil – CREA 5069205856



**ESTEVES ENGENHARIA**  
Avaliações e Perícias

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Rua Edson Danillo Dotto 118, AP 22-B, Conjunto Habitacional Santa Etelvina, São Paulo  
CEP: 08485-280

### PROCESSO

0101366-91.2005.8.26.0007

1ª Vara Da Família e Sucessões do Foro Regional VII - Itaquera - SP

### CLASSE-ASSUNTO

Execução de Alimentos - Alimentos

### REQUERENTE

Sueli da Conceição Ferreira e outros

### REQUERIDO

Nelson da Silva

### DATA BASE DA AVALIAÇÃO

Junho / 2025

## SUMARIO EXECUTIVO

### DADOS GERAIS

PROCESSO Nº: **0101366-91.2005.8.26.0007**

CLASSE – ASSUNTO: **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**

REQUERENTE: **SUELI DA CONCEIÇÃO FERREIRA E OUTROS**

REQUERIDO: **NELSON DA SILVA**

### DADOS DO BEM

IMÓVEL: **Rua Edson Danillo Dotto 118, AP 22-B, Conjunto Habitacional Santa Etelvina, São Paulo**

MATRÍCULA: **78.745 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Pedro**

AREA CONSTRUIDA ADOTADA: **49,00 m²**

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: **R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)**

DATA BASE: **JUNHO DE 2025**

### CLASSIFICAÇÕES

METODOLOGIA: **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM USO DE INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**

ESPECIFICAÇÃO: **FUNDAMENTAÇÃO III PRECISÃO III**

LIQUIDEZ: **MÉDIA**

### RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO:



**Leonardo Macedo Esteves**

Engenheiro Civil – CREA-SP 5069205856

São Paulo, 31 de julho de 2025

## SUMARIO

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | INTERESSADO E SOLICITANTE .....                             | 5         |
| 1.2      | OBJETO .....                                                | 5         |
| 1.3      | OBJETIVO .....                                              | 5         |
| 1.4      | CONCEITO DE VALOR .....                                     | 5         |
| 1.5      | APROVEITAMENTO EFICIENTE .....                              | 5         |
| 1.6      | PRESCRIÇÕES NORMATIVAS.....                                 | 6         |
| 1.7      | RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.....           | 6         |
| 1.8      | PROPRIEDADE .....                                           | 6         |
| <br>     |                                                             |           |
| <b>2</b> | <b>VISTORIA.....</b>                                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | LOCALIZAÇÃO .....                                           | 7         |
| 2.2      | ACESSOS .....                                               | 9         |
| 2.3      | MELHORAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS COMUNTÁRIOS .....          | 9         |
| 2.4      | CARACTERÍSTICAS DA CIDADE .....                             | 9         |
| <br>     |                                                             |           |
| <b>3</b> | <b>DESCRIÇÃO OBJETO AVALIANDO .....</b>                     | <b>10</b> |
| 3.1      | DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                                  | 10        |
| 3.2      | DADOS DO IMÓVEL JUNTO A PREFEITURA E ZONEAMENTO .....       | 10        |
| 3.3      | DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS .....                            | 12        |
| 3.3.1    | FACHADA FRONTAL .....                                       | 12        |
| 3.3.2    | ACABAMENTOS INTERNOS .....                                  | 12        |
| 3.3.3    | VAGAS DE GARAGEM .....                                      | 13        |
| 3.3.4    | CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA CONSTRUTIVO .....                | 14        |
| 3.3.5    | AREA CONSTRUIDA.....                                        | 14        |
| 3.4      | PADRÃO CONSTRUTIVO .....                                    | 15        |
| 3.5      | IDADE APARENTE .....                                        | 16        |
| 3.6      | ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....                                  | 16        |
| <br>     |                                                             |           |
| <b>4</b> | <b>AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - METODOLOGIA .....</b>    | <b>18</b> |
| 4.1      | METODOLOGIA UTILIZADA.....                                  | 18        |
| 4.2      | MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM) ..... | 18        |
| 4.2.1    | TRATAMENTO DOS DADOS .....                                  | 19        |
| 4.2.2    | VALOR DE MERCADO.....                                       | 19        |
| 4.2.3    | ANÁLISE DE REGRESSÃO – INFERENCIA ESTATÍSTICA.....          | 19        |
| 4.2.4    | COLETA DE DADOS .....                                       | 20        |

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.5    | PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS .....                              | 20        |
| <b>5</b> | <b>RESULTADOS .....</b>                                              | <b>22</b> |
| 5.1      | MODELO DE MELHOR AJUSTE .....                                        | 22        |
| 5.2      | TRATAMENTO ESTATÍSTICO .....                                         | 22        |
| 5.3      | COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO (R) E DETERMINAÇÃO (R <sup>2</sup> ) ..... | 22        |
| 5.4      | COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO (R <sup>2</sup> ) .....                  | 23        |
| 5.5      | ANÁLISE DE VARIÂNCIA DO MODELO .....                                 | 23        |
| 5.6      | SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS .....                                    | 23        |
| 5.7      | CORRELAÇÃO ENTRE AS VARIÁVEIS .....                                  | 24        |
| 5.8      | HOMOCEDASTICIDADE .....                                              | 24        |
| 5.9      | NORMALIDADE DOS RESÍDUOS .....                                       | 25        |
| <b>6</b> | <b>RESULTADOS .....</b>                                              | <b>26</b> |
| 6.1      | RESULTADOS .....                                                     | 26        |
| 6.2      | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                                     | 27        |
| 6.3      | Diagnostico de Mercado .....                                         | 28        |
|          | <b>ENCERRAMENTO .....</b>                                            | <b>29</b> |
|          | APÊNDICES .....                                                      | 29        |
|          | ANEXOS .....                                                         | 29        |

## 1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1 INTERESSADO E SOLICITANTE

1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VII – Itaquera - SP.

### 1.2 OBJETO

Apartamento 22-B situado na Rua Edson Danillo Dotto 118, Conjunto Habitacional Santa Etelvina, São Paulo - SP, melhor descrito pela matrícula 78.745 do Registro de Imóveis de São Paulo.

### 1.3 OBJETIVO

Avaliação de valor de venda.

### 1.4 CONCEITO DE VALOR

Entendemos como valor patrimonial, valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação.

### 1.5 APROVEITAMENTO EFICIENTE

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

*Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.*

## 1.6 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ABNT NBR – 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- ABNT NBR – 14653-2 Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

## 1.7 RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo de avaliação segue as condições e limitações a seguir relacionadas:

- Neste trabalho computamos como corretos de boa fé e confiáveis, os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros.
- A finalidade do presente trabalho está limitada ao descrito na página 01, sendo vetada a utilização deste laudo para qualquer outra finalidade.
- Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos as seguintes considerações: legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, análises ambientais e quaisquer outras não explicitamente contratadas.
- O trabalho apresentado e os resultados não levaram em consideração a existência de nenhum ônus referente ao imóvel.
- As medições de área foram dispensadas por entender que as informações fornecidas são válidas, coerentes e de boa fé.
- Não consideramos nenhum tipo de Máquina ou Equipamento instalado ou que se encontra dentro da propriedade.

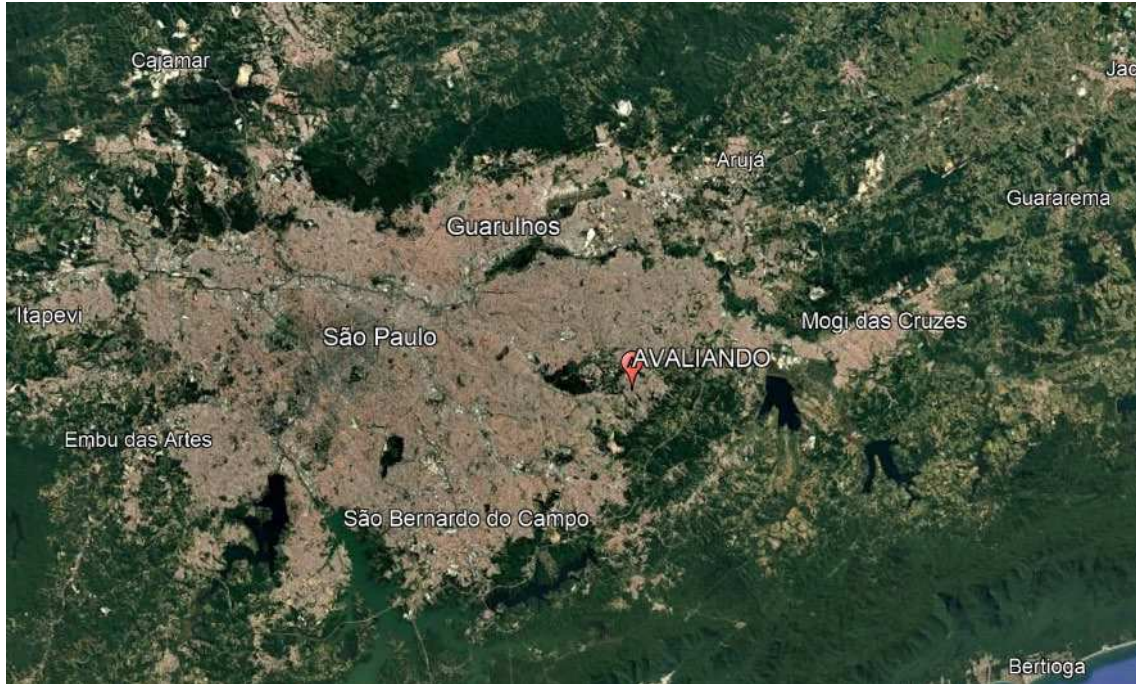
## 1.8 PROPRIEDADE

A matrícula do imóvel de número 78.745 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, apresenta como proprietários o Sr. Nelson da Silva.

## 2 VISTORIA

A vistoria foi previamente agendada e comunicada, sendo realizada em 27 de junho de 2025 por este signatário.

### 2.1 LOCALIZAÇÃO



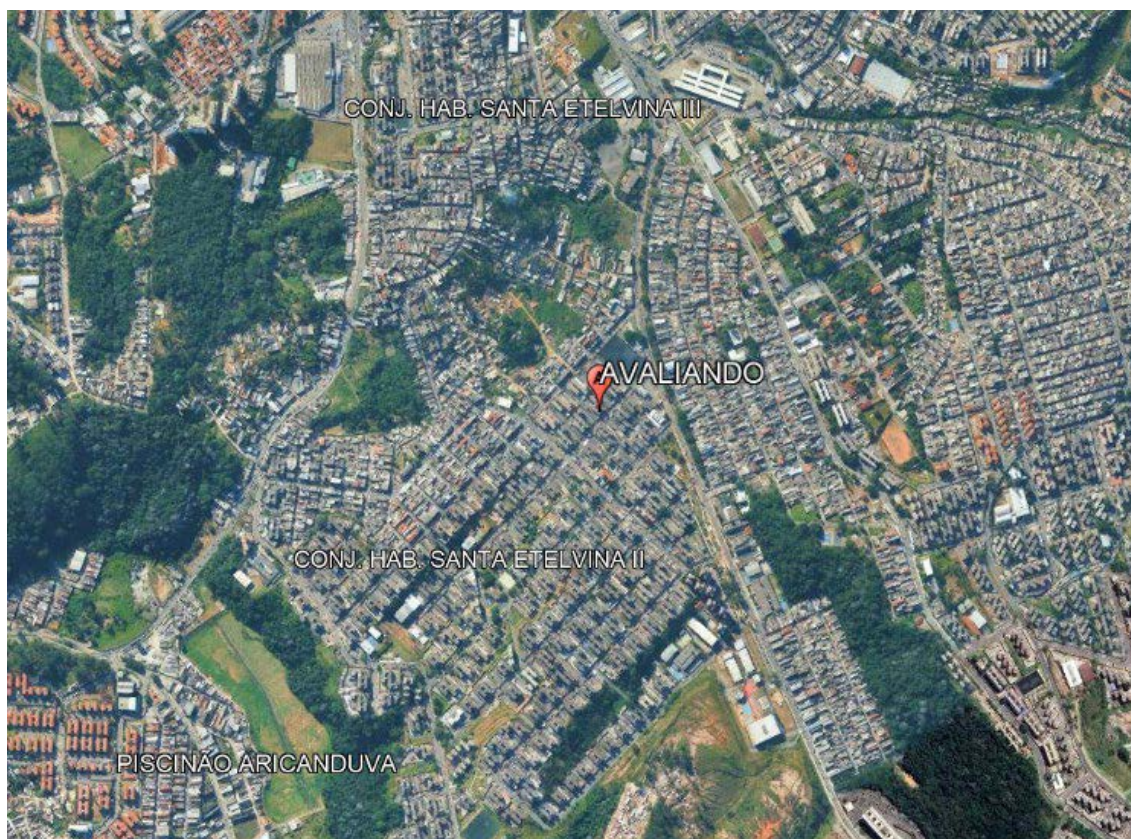
**Imagem 01:** Croqui de Localização

**Fonte:** Google Earth®



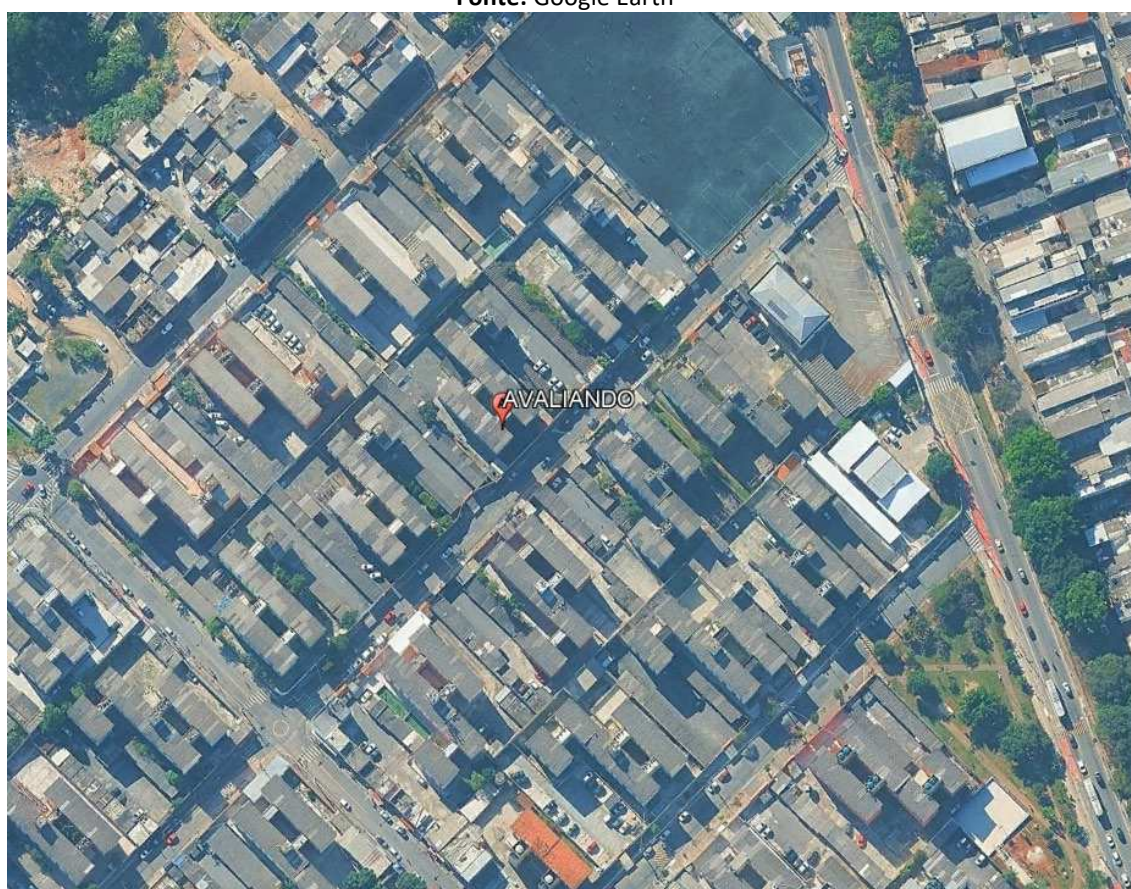
**Imagem 02:** Croqui de Localização

**Fonte:** Google Earth®



**Imagem 03:** Croqui de Localização

**Fonte:** Google Earth ®



**Imagem 04:** Croqui de Localização

**Fonte:** Google Earth ®

## 2.2 ACESSOS

O acesso ao imóvel avaliando é razoavelmente facilitado por ruas de asfaltadas, destacando-se as seguintes vias de acesso:

- Avenida Ragueb Chohfi;
- Avenida dos Metalurgicos;
- Avenida Naylor de Oliveira;

## 2.3 MELHORAMENTOS URBANOS E SERVIÇOS COMUNTÁRIOS

A seguir apresentamos infraestrutura urbana nas proximidades do avaliando:

|   |                           |   |                    |   |                    |
|---|---------------------------|---|--------------------|---|--------------------|
| X | Abastecimento de água     | X | Energia elétrica   | X | Escolas            |
|   | Cisterna / Poço artesiano | X | Iluminação pública | X | Correios           |
| X | Esgoto pluvial            | X | Telefone           | X | Posto policial     |
| X | Esgoto sanitário          | X | Fibra ótica        | X | Serviços médicos   |
|   | Fossa                     | X | Arborização        | X | Recreação e lazer  |
|   | Gás canalizado            | X | Transporte público | X | Comércio local     |
| X | Coleta de lixo            |   | Aeroporto          | X | Agências bancárias |
| X | Pavimentação              | X | Rodoviária         |   | Shopping Center    |

**Quadro 01:** Melhoramentos urbanos

## 2.4 CARACTERÍSTICAS DA CIDADE

Abaixo, são apresentadas as principais características sociais e econômicas do município

| Dados Gerais do Município |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| INFORMAÇÕES               | SÃO PAULO                     |
| Área Territorial:         | 1.521.202 km <sup>2</sup>     |
| População:                | 11.451.99 habitantes          |
| Densidade Demográfica:    | 7.528,26 Hab./km <sup>2</sup> |
| PIB per Capta:            | R\$ 66.872,84                 |
| IDH:                      | 0,805                         |

**Quadro 02:** Dados gerais do município

### 3 DESCRIÇÃO OBJETO AVALIANDO

#### 3.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

De acordo com o registro tabular, a documentação obtida junto a prefeitura municipal bem como as constatações de campo, o imóvel avaliando possui as seguintes características:

##### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

|                |                           |
|----------------|---------------------------|
| FORMATO:       | Retangular                |
| SITUAÇÃO:      | Meio de quadra            |
| Nº DE FRENTES: | 01 (uma)                  |
| SUPERFÍCIE:    | Seca e Estável            |
| FRENTE:        | 50,00 metros              |
| ÁREA:          | ~ 2.425,00 m <sup>2</sup> |

Quadro 03: Características do terreno

#### 3.2 DADOS DO IMÓVEL JUNTO A PREFEITURA E ZONEAMENTO

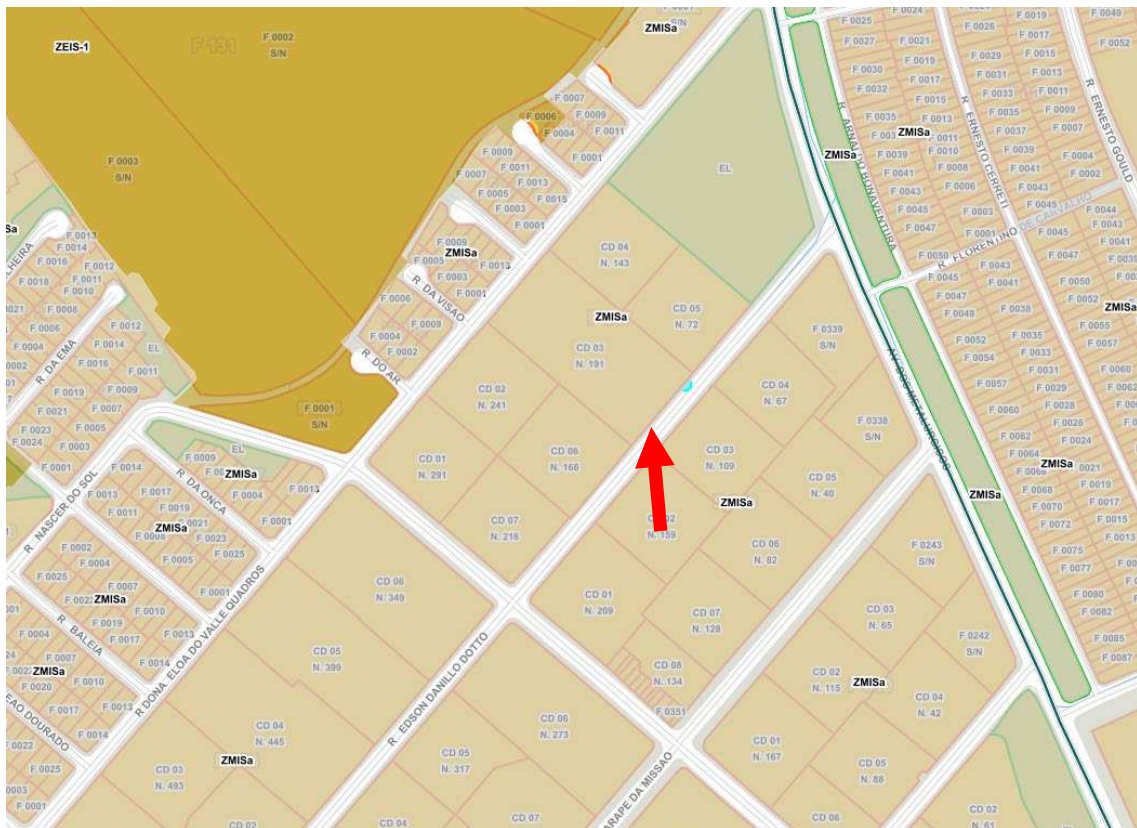
De acordo com a legislação vigente, Lei 18.177/2024, o avaliando encontra-se em Zona Mista de Interesse Social Ambiental – ZMISa (conforme o Mapa 01 abaixo):

*Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.*

- A ZM é dividida em:
- I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- II – Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;
- III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;
- IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na

***Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.***

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,0
- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,0
- Taxa de Ocupação Máxima: 0,50;



**Imagem 05: Zoneamento**

**Fonte: Geosampa**

### 3.3 DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito anteriormente encontra-se uma edificação tipo prédio de 04 andares e com 1 vaga de garagem por apartamento.

#### 3.3.1 FACHADA FRONTAL

##### CARACTERÍSTICAS DA FACHADA

|                        |                                            |
|------------------------|--------------------------------------------|
| POSIÇÃO:               | Recuado à frente                           |
| FACHADA:               | Painel pré - moldado e esquadrias de vidro |
| ESQUADRIAS:            | Alumínio e Vidro                           |
| ESTADO DE CONSERVAÇÃO: | Regular                                    |
| IDADE APARENTE         | 15 anos                                    |

Quadro 04: Características da fachada

#### 3.3.2 ACABAMENTOS INTERNOS

Abaixo, são apresentadas as principais características dos acabamentos internos do imóvel avaliando.

##### ACABAMENTOS INTERNOS DO IMÓVEL

| AMBIENTE        | ACABAMENTOS |          |       |
|-----------------|-------------|----------|-------|
|                 | PISO        | PAREDE   | TETO  |
| SALA            | CERAMICO    | PINTURA  | FORRO |
| COZINHA         | CERAMICO    | CERAMICO | FORRO |
| ÁREA DE SERVIÇO | CERAMICO    | CERAMICO | FORRO |
| DORMITÓRIOS     | CERAMICO    | PINTURA  | FORRO |
| BANHEIRO        | CERAMICO    | CERAMICO | FORRO |

Quadro 05: Acabamentos internos dos ambientes

O relatório fotográfico completo se encontra no **Apêndice A** deste trabalho, sendo apresentado a seguir um resumo das imagens registradas na ocasião da vistoria.



Fotos 01 e 02 – Áreas internas



Fotos 03 e 04 – Fachada

### 3.3.3 VAGAS DE GARAGEM

Abaixo, são apresentadas as principais características das vagas de garagens existentes no imóvel avaliando.

#### VAGAS DE GARAGEM DO IMÓVEL

| GARAGEM | COBERTAS     | 1 |
|---------|--------------|---|
|         | NÃO COBERTAS | 0 |

Quadro 06: Vagas de garagem

### 3.3.4 CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA CONSTRUTIVO

Abaixo, são apresentadas as principais características do sistema construtivo do imóvel avaliando.

#### CARACTERÍSTICAS DO SISTEMA CONSTRUTIVO DO IMÓVEL

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Nº DE PAVIMENTOS:</b>           | 1                                   |
| <b>PÉ DIREITO (m):</b>             | PADRÃO                              |
| <b>SISTEMA ESTRUTURAL:</b>         | CONCRETO ARMADO                     |
| <b>SISTEMA DE VEDAÇÃO:</b>         | ALVENARIA NÃO PORTANTE (DE VEDAÇÃO) |
| <b>SISTEMA DE FUNDAÇÃO:</b>        | NÃO INFORMADO                       |
| <b>SISTEMA HIDROSSANITÁRIO:</b>    | ABASTECIMENTO PÚBLICO               |
| <b>SISTEMA DE AR-CONDICIONADO:</b> | N/A                                 |

Quadro 07: Sistema construtivo

### 3.3.5 AREA CONSTRUIDA

A documentação do imóvel apresenta área privativa de 42,26m<sup>2</sup>, área comum de 6,16m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 49,4261m<sup>2</sup>.

Todavia, nas informações prestadas pelo prefeitura municipal, consultadas no site [geosampa.com.br](http://geosampa.com.br), constata-se a área total construída de 49,00 m<sup>2</sup>.

Considerando que na pesquisa realizada as informações referentes à área se valerem daquela informada pela municipalidade, adotou-se a área de 49,00m<sup>2</sup>, conforme consta o Geosampa:

Informações dos lotes do condomínio

Setor: 246 Condomínio: 03

Quadra: 047

Fechar painel

| INFORMAÇÕES DOS LOTES DO CONDOMÍNIO |        |        |                     |                              |           |             |             |           |
|-------------------------------------|--------|--------|---------------------|------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| Lote                                | Dígito | Codlog | Código Contribuinte | Nome Logradouro              | Núm.Porta | Complemento | Uso         | Área.Cons |
| 0110                                | 3      | 455210 | 246.047.0110-3      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 42A      | Residencial | 49        |
| 0111                                | 1      | 455210 | 246.047.0111-1      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 43A      | Residencial | 49        |
| 0112                                | 1      | 455210 | 246.047.0112-1      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 44A      | Residencial | 49        |
| 0113                                | 8      | 455210 | 246.047.0113-8      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 11B      | Residencial | 49        |
| 0114                                | 6      | 455210 | 246.047.0114-6      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 12B      | Residencial | 49        |
| 0115                                | 4      | 455210 | 246.047.0115-4      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 13B      | Residencial | 49        |
| 0116                                | 2      | 455210 | 246.047.0116-2      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 14B      | Residencial | 49        |
| 0117                                | 0      | 455210 | 246.047.0117-0      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 21B      | Residencial | 49        |
| 0118                                | 9      | 455210 | 246.047.0118-9      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 22B      | Residencial | 49        |
| 0119                                | 7      | 455210 | 246.047.0119-7      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 23B      | Residencial | 49        |
| 0120                                | 0      | 455210 | 246.047.0120-0      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 24B      | Residencial | 49        |
| 0121                                | 9      | 455210 | 246.047.0121-9      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 31B      | Residencial | 49        |
| 0122                                | 7      | 455210 | 246.047.0122-7      | R DONA ELOA DO VALLE QUADROS | 191       | AP 32B      | Residencial | 49        |

1 de 8

Imagem 06: Informações das áreas

Fonte: Geosampa

### 3.4 PADRÃO CONSTRUTIVO

O padrão construtivo do avaliando pode ser classificado como padrão simples, sendo que de acordo com o IBAPE-SP (2019)<sup>1</sup>, as edificações de padrão simples caracterizam-se da seguinte forma:

*Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo.*

*Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro.*

*Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum.*

*Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:*

- *Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete.*
- *Paredes: pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.*
- *Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.*
- *Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.*
- *Instalações elétricas: embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.*
- *Esquadrias: madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular*

<sup>1</sup> Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo (IBAPE/SP:2019).

### 3.5 IDADE APARENTE

Para o cálculo da idade aparente, foi estimado conforme observação em campo as idades para os diferentes sistemas que compõe cada edificação.

| ENDEREÇO                                | ESTRUTURAS | COBERTURAS | REVESTIMENTOS | ESQUADRIAS | SISTEMAS |
|-----------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|----------|
| Rua Edson Danillo Dotto<br>118, AP 22-B | 25,00      | 20,00      | 15,00         | 15,00      | 15,00    |

**Quadro 08:** Cálculo das idades aparentes por sistemas

Para cada idade atribuída foi aplicada sua proporcionalidade à edificação, conforme mostra-se a seguir.

| ESTRUTURAS | COBERTURAS | REVESTIMENTOS | ESQUADRIAS | SISTEMAS |
|------------|------------|---------------|------------|----------|
| 45%        | 10%        | 20%           | 8%         | 17%      |

**Quadro 09:** Proporcionalidade de cada sistema na edificação

Apresentando assim a idade aparente de 20 anos. Os resultados mostram-se compatíveis com as observações em campo.

### 3.6 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Para o cálculo da depreciação das benfeitorias (Coeficiente de depreciação) foi empregado o Método de Ross-Heidecke, que é um método misto, considerando a utilização de duas variáveis: a idade real ou aparente percentual representativa da vida útil (Ross) e o estado de conservação (Heidecke)

O coeficiente de depreciação calculado por este método pode ser encontrado através da seguinte equação:

$$K = (1 - E_c) \times \{ 1 - [I_e / I_r + (I_e / I_r)^2] / 2 \}$$

Em que:

**K** – Coeficiente de Ross-Heidecke;

**E<sub>c</sub>** – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem;

**I<sub>e</sub>** – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;

**I<sub>r</sub>** – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

O coeficiente de depreciação é aplicado sobre o custo da benfeitoria nova, e por sua vez o custo da benfeitoria nova foi obtido através da aplicação do índice de tipologia estipulado pelo VEIU – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP 2019. Quanto ao estado de conservação, os imóveis foram classificados de acordo com a tabela abaixo:

| REF. | ESTADO DE CONSERVAÇÃO                                      | DEPRECIAÇÃO (%) | CARACTERÍSTICAS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Nova                                                       | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| B    | Entre nova e regular                                       | 0,32            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas e uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| C    | Regular                                                    | 2,52            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| D    | Entre regular e necessitando de reparos simples            | 8,09            | Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E    | Necessitando de reparos simples                            | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes              | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |
| G    | Reparos Importantes                                        | 52,60           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.                                                         |
| H    | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20           | Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.                                                                                                                                                                                               |
| I    | Edificação sem valor                                       | 100,00          | Edificação em estado de ruína                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Para efeitos da elaboração deste trabalho, o objeto deste trabalho pode ser caracterizado como apartamento, urbano, de uso residencial, padrão construtivo considerado como simples (IBAPE-SP), estado de conservação C (Regular) e idade estimada de 20 anos.

## 4 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO - METODOLOGIA

### 4.1 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização deste trabalho, foram considerados e utilizados os critérios preconizados pelas seguintes normas técnicas, da ABNT, que tratam de avaliação de bens.

- ABNT NBR 14.653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2:2011 – Parte 2 - Imóveis urbanos;

Também foram considerados os estudos consagrados e as normas preconizadas pelo IBAPE/SP, que tratam de avaliação de bens.

- IBAPE/SP:2011 - Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos;
- IBAPE/SP:2019 - Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos;

### 4.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (MCDDM)

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos expedida pelo IBAPE/SP, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM):

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.”

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais, a escolha da metodologia

“...deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado.”

#### 4.2.1 TRATAMENTO DOS DADOS

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2019 – Versão Corrigida:2019 – Parte 1 - Procedimentos gerais, os dados

“...devem ser tratados para obtenção de modelos de acordo com a metodologia escolhida.”

#### 4.2.2 VALOR DE MERCADO

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos expedida pelo IBAPE/SP, o Valor de Mercado é a:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

#### 4.2.3 ANÁLISE DE REGRESSÃO – INFERENCIA ESTATÍSTICA

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação às outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente projetada, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

#### 4.2.4 COLETA DE DADOS

A coleta de dados (amostra) é o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

No caso em tela foram selecionados imóveis semelhantes ao avaliando todos localizados na mesma região.

Quantidade de dados coletados: 30

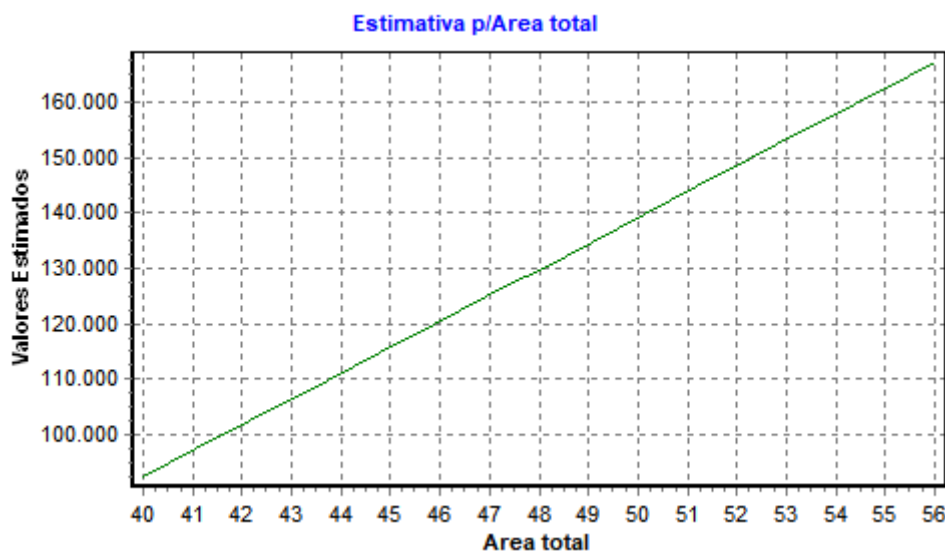
Quantidade de dados aproveitados nas inferências: 26

#### 4.2.5 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influentes, que concorrem de modo mais ou menos significativos, em termos estatísticos, na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

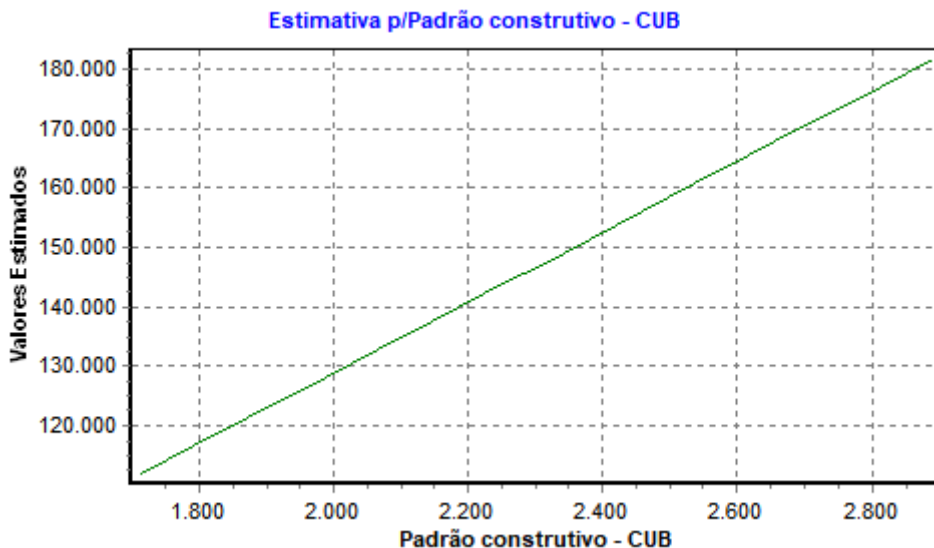
- **Área total:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à área total dos imóveis;



- **Distância a festa de rua:** variável independente, de natureza quantitativa referente a distância a festa de rua, evidenciando que quanto mais distante das festas noturnas de rua maior tende a ser o valor total.



- **Padrão Construtivo (CUB):** variável independente, de natureza “proxy”, relativa ao valor estimado da construção depreciada, baseado na depreciação Ross-Heidecke e no estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS do IBAPE (2019).



Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com suas variáveis independentes, anteriormente descritas.

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no **APENDICE B**.

## 5 RESULTADOS

### 5.1 MODELO DE MELHOR AJUSTE

Através do programa **SISDEA - Estatística para Engenharia de Avaliações**, encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, através da seguinte equação:

$$\text{Valor total com 10\% de desconto} = -239817,9197 + 4685,768255 * \text{Area total} + 26,30641824 * \text{Distância a festa de rua} + 59,31293975 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}$$

### 5.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos, sendo que o relatório estatístico completo bem como o relatório dos resultados encontrados encontra-se integralmente reproduzidos no **APENDICE C**.

### 5.3 COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO (R) E DETERMINAÇÃO (R<sup>2</sup>)

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

| VALOR R.          | CORRELAÇÃO           |
|-------------------|----------------------|
| 0                 | nula                 |
| entre 0 e 0,30    | Fraca                |
| entre 0,30 e 0,60 | Média                |
| entre 0,60 e 0,90 | Forte                |
| entre 0,90 e 0,99 | Fortíssima           |
| I                 | Edificação sem valor |

**Quadro 10:** Coeficiente de relação

O cálculo do valor do coeficiente de correlação ( $r$ ), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido;  $r = 0,90$  ou 90 %.

#### 5.4 COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO ( $R^2$ )

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 82% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 18% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

#### 5.5 ANÁLISE DE VARIÂNCIA DO MODELO

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao APENDICE C, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o  $F_{tab}$  (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a  $F_{cal}$  (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa. Em nosso estudo, teremos, a significância do modelo  $< 0,01\%$ ;

#### 5.6 SIGNIFICÂNCIA DAS VARIÁVEIS

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de *Student*.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

| VARIÁVEL                 | TRANSFORMAÇÃO | T. OBSERVADO | SIGNIFICÂNCIA (%) |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------------|
| Área total               | x             | 2,51         | 1,99              |
| Distância a festa de rua | x             | 3,11         | 0,51              |
| Padrão construtivo - CUB | x             | 4,12         | 0,05              |
| Valor unitário           | y             | -3,15        | 0,47              |

A comparação dos valores de  $t$  calculado com o  $t$  observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O  $t$  observado (crítico) máximo, em módulo, é aquele cuja significância máxima será menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

## 5.7 CORRELAÇÃO ENTRE AS VARIÁVEIS

A correlação entre as variáveis independentes mostrou-se inferior a 0,80.

## 5.8 HOMOCEDASTICIDADE

O gráfico de resíduos x valor estimado, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

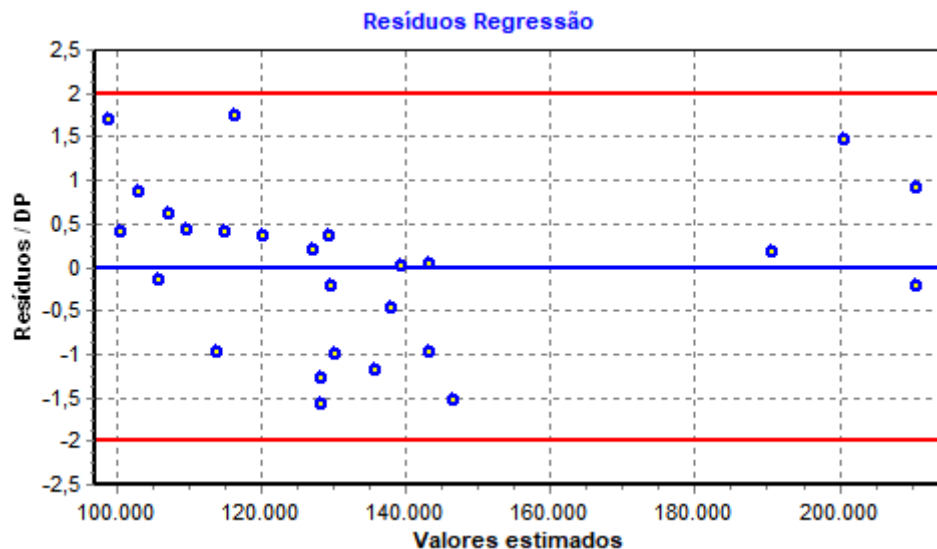


Gráfico 01: Gráfico de Resíduos

## 5.9 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

O gráfico a seguir indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

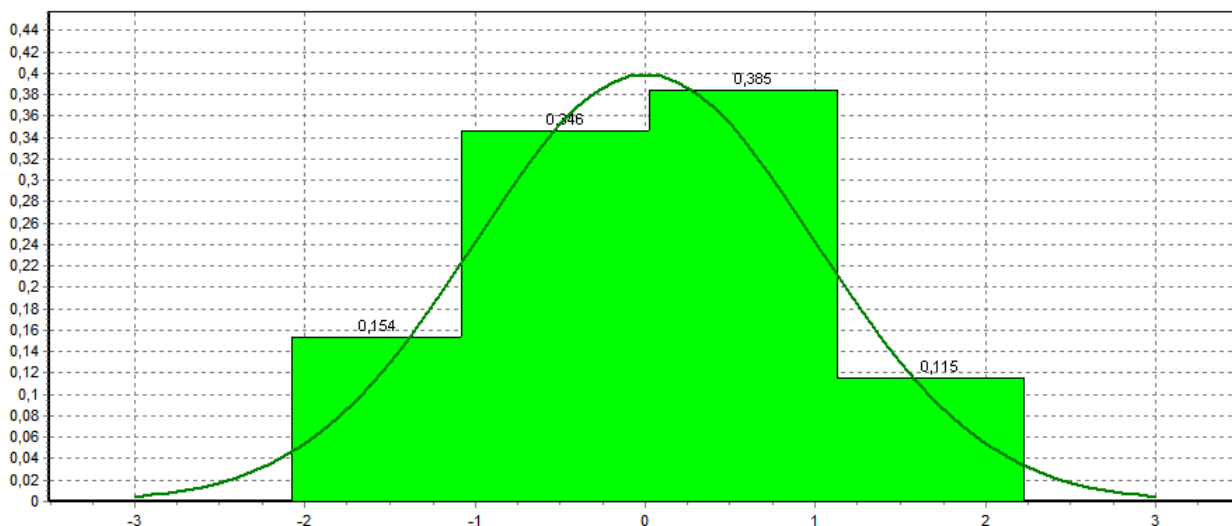


Gráfico 02: Aderência a curva normal

## 6 RESULTADOS

### 6.1 RESULTADOS

O cálculo do valor de mercado, foi realizado a partir da equação de regressão, conforme a seguir:

$$\text{Valor total com 10\% de desconto} = -239817,9197 + 4685,768255 * \text{Area total} + 26,30641824 * \text{Distância a festa de rua} + 59,31293975 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}$$

Em que,

| VARIÁVEIS ADOTADAS       | ATRIBUTOS DO BEM AVALIANDO | VALOR MÉDIO AMOSTRAL |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|
| Área total               | 49,00                      | 49,23                |
| Distância a festa de rua | 1,00                       | 737,38               |
| Padrão construtivo       | 2.189,29                   | 2.112,56             |

Obtendo assim os seguintes valores

| VALOR UNITARIO | INTERVALO DE CONFIANÇA | CAMPO DE ARBITRIO | VALORES ADMISSIVEIS |
|----------------|------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>MÍNIMO</b>  | R\$ 2.228,91 / m²      | R\$ 2.075,80 / m² | R\$ 2.228,91 / m²   |
| <b>MÉDIO</b>   | R\$ 2.442,13 / m²      | -                 | -                   |
| <b>MÁXIMO</b>  | R\$ 2.655,34 / m²      | R\$ 2.808,44 / m² | R\$ 2.655,34 / m²   |

O valor unitário médio obtido, multiplicado pela área arredondando em até 1%,

### VALOR DE MERCADO DE VENDA

**R\$ 120.000,00**  
**(Cento e vinte mil reais)**

Data base junho de 2025

Pesquisa de preços realizadas julho de 2025

## 6.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Obteve-se Grau III de fundamentação e III de precisão para o cálculo dos terrenos, conforme apresentado a seguir.

| Item               | Descrição                                                                                                      | Grau Obtido | Pontos |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| 1                  | Caracterização do imóvel avaliando                                                                             | III         | 3      |
| 2                  | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                 | III         | 3      |
| 3                  | Identificação dos dados de mercado                                                                             | III         | 3      |
| 4                  | Extrapolação                                                                                                   | III         | 3      |
| 5                  | Nível de significância $\alpha$ máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)     | III         | 3      |
| 6                  | Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | III         | 3      |
| Pontuação atingida |                                                                                                                |             | 18     |

| Grau               | III                                                    | II                                                             | I                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos Mínimos     | 16                                                     | 10                                                             | 6                          |
| Itens obrigatórios | 2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |
| Pontuação          | 18                                                     |                                                                |                            |
| Requisitos         | Sim                                                    |                                                                |                            |

■ Classificação quanto à fundamentação: Grau III.

| Descrição                                                                              | Grau |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                                        | III  | II   | I    |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| Amplitude atingida                                                                     | Sim  | -    | -    |

■ Classificação quanto à Precisão: Grau III.

6.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

Sendo assim, após detalhada análise, apresentamos a seguir as classificações encontradas no diagnóstico de mercado da região:

| CARACTERÍSTICAS                                                          | QUANTIDADE DE DADOS |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| SÃO PAULO                                                                | ALTO                |
| CIRCUNVIZINHANÇA AVALIANDO                                               | MÉDIO               |
| COM DIMENSÃO E PADRÃO-/CONSERVAÇÃO DO AVALIANDO                          | MÉDIO               |
| COM DIMENSÃO, PADRÃO/CONSERVAÇÃO E A LOCALIZAÇÃO SEMELHANTO AO AVALIANDO | MÉDIO               |

| RESUMO DOS DADOS DE MERCADO PESQUISADOS | CLASSIFICAÇÃO |
|-----------------------------------------|---------------|
| RISCOS DE INVASÃO                       | MÉDIO         |
| VOCAÇÃO DO IMÓVEL                       | RESIDENCIAL   |
| DESPENHO DO MERCADO                     | ESTAGNAÇÃO    |
| PUBLICO ALVO                            | FAMILIAS      |

Classificação quanto a liquidez para VENDA: MÉDIA

## ENCERRAMENTO

Este signatário dá por encerrado o presente laudo, que consta de 29 (vinte e nove) páginas assinadas digitalmente, além dos seguintes apêndices:

## APÊNDICES

A – Relatório Fotográfico

B – Pesquisas de Mercado

C – Memoria de cálculo – SISDEA<sup>®</sup>

## ANEXOS

I – Documentação do Imóvel

São Paulo, 30 de julho de 2025

**Leonardo Macedo Esteves**  
Engenheiro Civil – CREA 5069205856  
Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e  
Perícias – IBAPE SP nº 1955

(assinado digitalmente)

## APÊNDICE A

### RELATORIO FOTOGRAFICO



Foto 1 – Hall de entrada

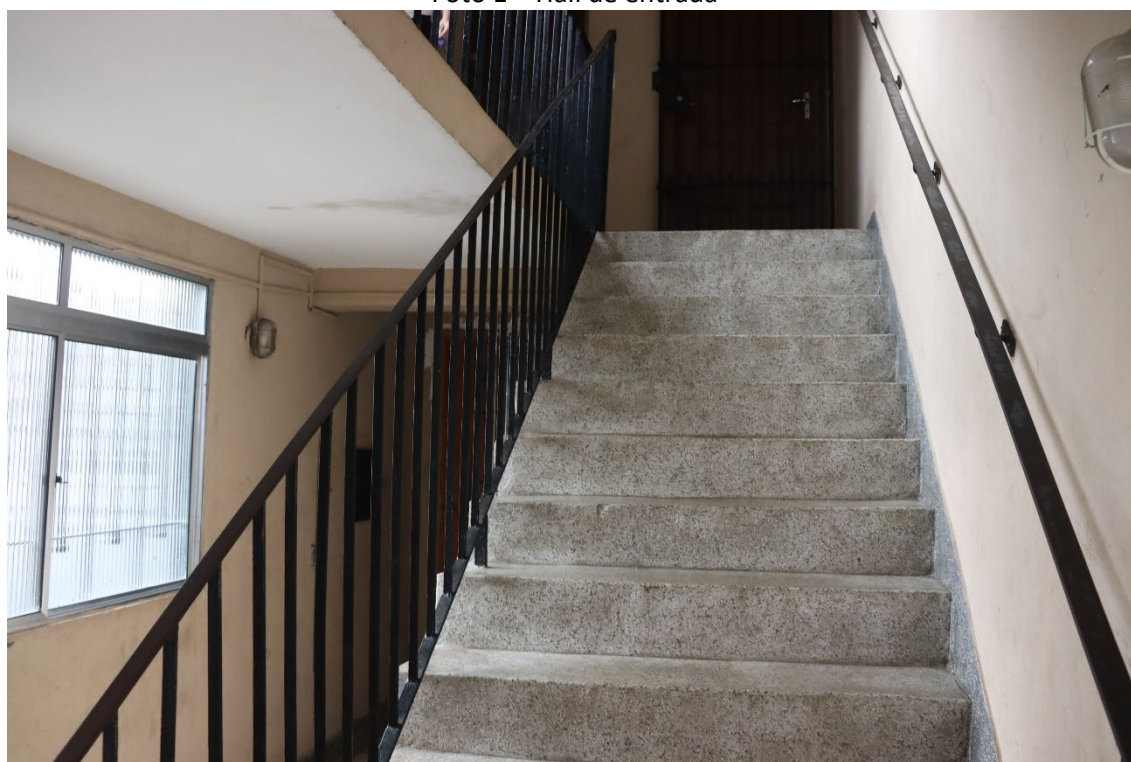


Foto 2 – Escada de acesso aos apartamentos



Foto 3 - Entrada



Foto 4 - Entrada



Foto 5 – Área de serviço



Foto 6 – Área de serviço



Foto 7 – Área de serviço



Foto 8 - Cozinha



Foto 9 - Cozinha

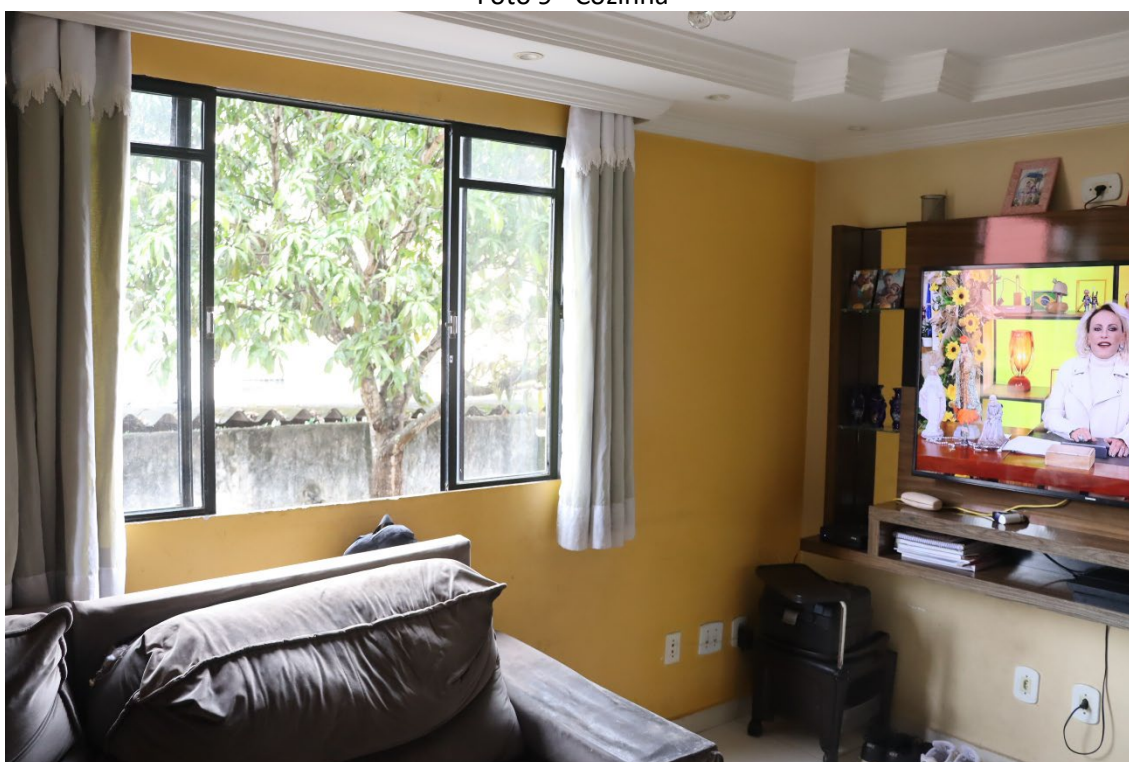


Foto 10 – Sala de estar



Foto 11 – Sala de estar



Foto 12 – Sala de estar



Foto 13 – Sala de estar

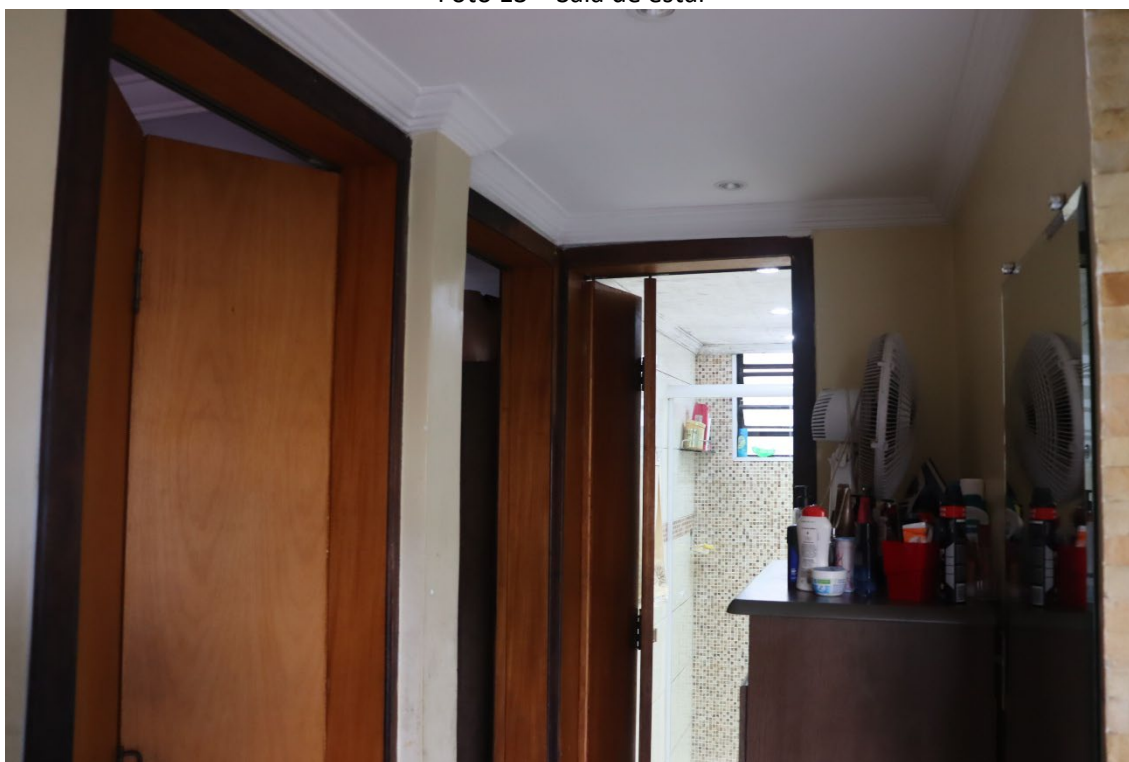


Foto 14 - Circulação



Foto 15 - Circulação



Foto 16 - Dormitório



Foto 17 – Dormitório



Foto 18 - Dormitório



Foto 19 - Dormitório



Foto 20 - Dormitório



Foto 21 - Dormitório



Foto 22 - Dormitório



Foto 23 - Dormitório



Foto 24 - Dormitório



Foto 25 - Banheiro



Foto 26 - Banheiro



Foto 27 - Banheiro



Foto 28 - Circulação



Foto 29 - Circulação



Foto 30 – Quadra de futebol



Foto 31 – Área comum



Foto 32 - Garagem



Foto 33 - Garagem



Foto 34 - Garagem



Foto 35 - Garagem



Foto 36 - Garagem



Foto 37 - Logradouro



Foto 38 - Logradouro



Foto 39 - Fachada

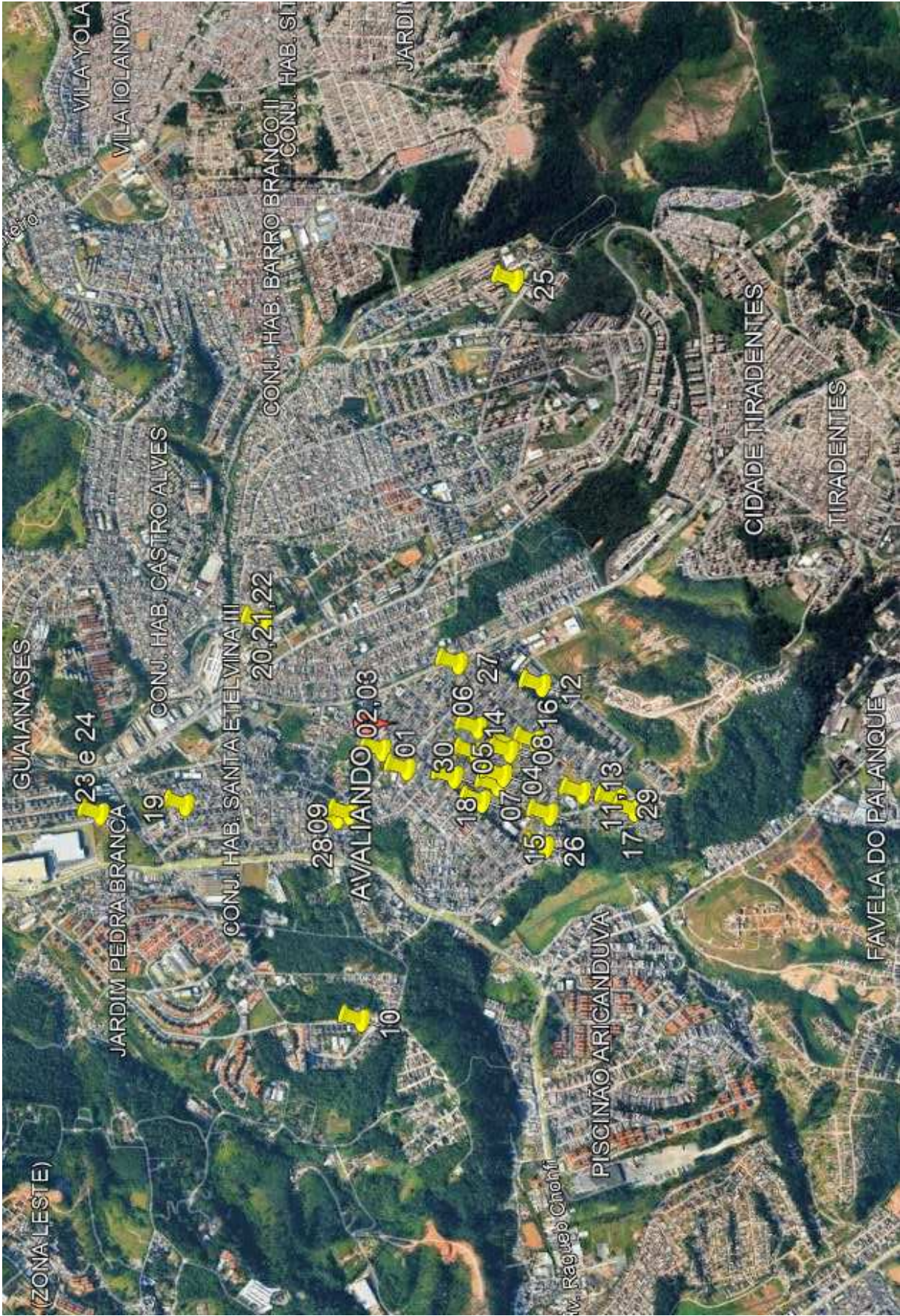
## APÊNDICE B

### PESQUISA DE MERCADO

## TABELA DOS DADOS PESQUISADOS

| ITEM | ENDEREÇO                                              | FONTE                  | CONTATO         | VALOR OFERTADO | VALOR COM DESCONTO 10% | VALOR UNITÁRIO | AT    | Distância a festa de rua | TIPOLOGIA   | Valor da Construção (EVV - 5% Ibsape) | PADRÃO     | Idade Apartado | Estado de Conservação Classificação |
|------|-------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|------------------------|----------------|-------|--------------------------|-------------|---------------------------------------|------------|----------------|-------------------------------------|
| AVA  | Rua Edson Danilo Dotto 118, Condomínio Jaqueitibás IV |                        |                 |                | -                      |                | 43,00 | 1,00                     | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 1    | Rua Dona Elói do Valle Quadros, 339                   | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455  | 135.000,00     | 121.500,00             | 2.479,53       | 43,00 | 230,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 2    | Rua Dona Elói do Valle Quadros, 231                   | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455  | 140.000,00     | 126.000,00             | 2.571,43       | 43,00 | 230,00                   | APARTAMENTO | 1.713,08                              | SIMPLES    | 30,00          | E                                   |
| 3    | Rua Dona Elói do Valle Quadros, 231                   | NEWCORE                | (11) 35819-6257 | 144.740,00     | 130.266,00             | 2.658,49       | 43,00 | 230,00                   | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 4    | Rua Igarapé da Misão, 573                             | ALL TECH IMOVEIS       | (11) 2738-4435  | 119.000,00     | 107.100,00             | 2.185,71       | 43,00 | 350,00                   | APARTAMENTO | 1.713,08                              | SIMPLES    | 30,00          | E                                   |
| 5    | Rua Igarapé da Misão, 576                             | CREDITO REAL           | (11) 5026-0000  | 160.000,00     | 144.000,00             | 2.938,78       | 43,00 | 350,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 6    | Rua Senador Nelson Carneiro, 324                      | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455  | 140.000,00     | 126.000,00             | 2.571,43       | 43,00 | 500,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 7    | Rua Edson Danilo Dotto, 651                           | NEWCORE                | (11) 35819-6257 | 103.380,00     | 98.442,00              | 2.003,02       | 43,00 | 1,00                     | APARTAMENTO | 2.034,10                              | SIMPLES    | 20,00          | D                                   |
| 8    | Rua Senador Nelson Carneiro, 475                      | VERDANDI IMOVEIS       | (11) 2737-4666  | 115.000,00     | 103.500,00             | 2.112,24       | 43,00 | 550,00                   | APARTAMENTO | 1.713,08                              | SIMPLES    | 30,00          | E                                   |
| 9    | Rua Dom Marcos Barbosa, 266                           | ALL TECH IMOVEIS       | (11) 2738-4435  | 120.000,00     | 108.000,00             | 2.204,08       | 43,00 | 550,00                   | APARTAMENTO | 2.034,10                              | SIMPLES    | 20,00          | D                                   |
| 10   | Rua Arroio Campo Bom, 448                             | BRASIL EM CASA         | (11) 2643-4415  | 136.000,00     | 122.400,00             | 2.437,36       | 43,00 | 1300,00                  | APARTAMENTO | 2.063,55                              | SIMPLES    | 25,00          | C                                   |
| 11   | Rua Nazar do Sol, 1931                                | CURATOLO IMOVEIS       | (11) 33334-5530 | 127.000,00     | 114.300,00             | 2.286,00       | 50,00 | 700,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 12   | Rua Igarapé Água Azul, 1101                           | IMOBILIARIA MONTE SIAO | (11) 3380-8186  | 160.000,00     | 144.000,00             | 2.938,78       | 43,00 | 300,00                   | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 13   | Rua Nazar do Sol, 1931                                | BRASIL EM CASA         | (11) 2643-4415  | 145.000,00     | 130.500,00             | 2.663,27       | 43,00 | 700,00                   | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 14   | Rua Senador Nelson Carneiro, 476                      | PEDRO GOMEZ            |                 | 75.000,00      | 67.500,00              | 1.377,55       | 43,00 | 550,00                   | APARTAMENTO | 1.822,43                              | SIMPLES    | 25,00          | E                                   |
| 15   | Rua Nazar do Sol, 680                                 | SANDRA RAMOS           |                 | 115.000,00     | 103.500,00             | 2.112,24       | 43,00 | 550,00                   | APARTAMENTO | 2.034,10                              | SIMPLES    | 20,00          | D                                   |
| 16   | Rua Igarapé Água Azul, 46                             | NEWCORE                | (11) 34756-8523 | 193.560,00     | 173.604,00             | 3.665,39       | 43,00 | 750,00                   | APARTAMENTO | 2.034,10                              | SIMPLES    | 20,00          | D                                   |
| 17   | Rua Igarapé Cajueiro, 79                              | B E G IMOVEIS          | (11) 34756-8523 | 142.000,00     | 127.800,00             | 2.608,16       | 43,00 | 300,00                   | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 18   | Rua Edson Danilo Dotto, 475                           | DF CASA IMOVEIS        | (11) 3571-6696  | 130.000,00     | 117.000,00             | 2.387,76       | 43,00 | 1,00                     | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 19   | Rua Arroio Ispere, 125                                | IMOBILIARIA RILUMI     | (11) 4306-4560  | 150.000,00     | 135.000,00             | 2.755,10       | 43,00 | 1200,00                  | APARTAMENTO | 1.822,43                              | SIMPLES    | 25,00          | E                                   |
| 20   | Rua Santa Adelaide, 155                               | B E G IMOVEIS          | (11) 34756-8523 | 250.000,00     | 225.000,00             | 4.017,86       | 56,00 | 300,00                   | APARTAMENTO | 2.770,34                              | SIMPLES(+) | 15,00          | B                                   |
| 21   | Rua Santa Adelaide, 155                               | MARCO ZERO SERVICOS    | (11) 3105-3939  | 230.000,00     | 207.000,00             | 3.696,43       | 56,00 | 300,00                   | APARTAMENTO | 2.770,34                              | SIMPLES(+) | 15,00          | B                                   |
| 22   | Rua Santa Adelaide, 155                               | FOXTER SP              | (11) 5198-0818  | 313.063,00     | 281.756,70             | 5.031,37       | 56,00 | 300,00                   | APARTAMENTO | 2.770,34                              | SIMPLES(+) | 15,00          | B                                   |
| 23   | Rua Arroio Sarandi, 65                                | B E G IMOVEIS          | (11) 34756-8523 | 243.000,00     | 224.100,00             | 4.573,47       | 43,00 | 1500,00                  | APARTAMENTO | 2.830,78                              | SIMPLES(+) | 10,00          | B                                   |
| 24   | Rua Arroio Sarandi, 65                                | B E G IMOVEIS          | (11) 34756-8523 | 215.000,00     | 193.500,00             | 3.348,38       | 43,00 | 1500,00                  | APARTAMENTO | 2.723,47                              | SIMPLES(+) | 15,00          | C                                   |
| 25   | Rua José Francisco Brandão, 182                       | NEWCORE                | (11) 35819-6257 | 123.240,00     | 116.316,00             | 2.307,30       | 40,00 | 2300,00                  | APARTAMENTO | 1.713,08                              | SIMPLES    | 30,00          | E                                   |
| 26   | Rua Juca, 78                                          | CREDITO REAL           | (11) 5026-0000  | 155.000,00     | 139.500,00             | 2.846,34       | 43,00 | 750,00                   | APARTAMENTO | 2.183,29                              | SIMPLES    | 20,00          | C                                   |
| 27   | Rua Igarapé Água Azul, 1360                           | FOXTER SP              | (11) 5198-0818  | 244.500,00     | 220.050,00             | 4.075,00       | 54,00 | 450,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 28   | Rua Dom Marcos Barbosa, 306                           | TORRE FORTE IMOVEIS    | (11) 37367-0000 | 130.000,00     | 117.000,00             | 2.387,76       | 43,00 | 600,00                   | APARTAMENTO | 2.197,17                              | SIMPLES    | 15,00          | D                                   |
| 29   | Rua Igarapé Cajueiro 32                               | ARBO 2                 | (11) 3242-4131  | 140.000,00     | 126.000,00             | 2.571,43       | 43,00 | 850,00                   | APARTAMENTO | 1.381,20                              | SIMPLES    | 25,00          | D                                   |
| 30   | Rua Igarapé da Misão 421                              | ARBO 2                 | (11) 3242-4131  | 130.000,00     | 117.000,00             | 2.387,76       | 43,00 | 450,00                   | APARTAMENTO | 1.713,08                              | SIMPLES    | 30,00          | E                                   |

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA



## DETALHES DOS DADOS PESQUISADOS

|                                                                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                          |            | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 01                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|                                                                                                                     |            | Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Endereço: Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 399                                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Município: São Paulo - SP                                                                                           |            | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| Frente: 50,00 m                                                                                                     |            | Posição: Meio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                          |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Ofertante: MARTINS IMOVEIS                                                                                          |            | Tel: (11) 3682-4455                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Fonte:                                                                                                              |            | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS135000-id-">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS135000-id-</a> |               |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                        |            | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| R\$                                                                                                                 | 135.000,00 | R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.479,59 / m² |
|                                                                                                                     |            | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Construção: Apartamento                                                                                             |            | Padrão: SIMPLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                         |            | Idade aparente: 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| Valor Const. IBAPE: 1981,20 (R\$)                                                                                   |            | Estado de Conserv.: D                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim           |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sim           |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim        | Arborização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sim           |
|                                                                                                                     |            | Iluminação Pública:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sim           |
|                                                                                                                     |            | Energia Elétrica:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sim           |
|                                                                                                                     |            | Rede Telefônica:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim           |
| <b>Descrição</b>                                                                                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Observações</b>                                                                                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |

|                            |                           |                  |
|----------------------------|---------------------------|------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b> | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> | <b>02</b>        |
| Tipologia:                 | Apartamento               |                  |
| Uso predominante:          | Residencial               |                  |
| Finalidade da pesquisa:    | Venda                     | Data: 30/06/2025 |

**Descrição do Imóvel**

|            |                                     |                        |
|------------|-------------------------------------|------------------------|
| Endereço:  | Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 291 |                        |
| Município: | São Paulo - SP                      | Bairro: Santa Etelvina |
| Frete:     | 35,00 m                             | Posição: Esquina       |

**Representação Gráfica**



**Fonte de Informação**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Ofertante: | MARTINS IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tel: (11) 3682-4455 |
| Fonte:     | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$140000-id-2780077515/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$140000-id-2780077515/?source=ranking%2Crp</a> |                     |

| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b> |            | <b>VALOR UNITÁRIO</b> |                    |
|------------------------------|------------|-----------------------|--------------------|
| R\$                          | 140.000,00 | R\$                   | 2.571,43 / m²      |
|                              |            |                       | (Com desconto 10%) |

**Benfeitoria**

|                     |               |                     |        |
|---------------------|---------------|---------------------|--------|
| Construção:         | Apartamento   | Padrão:             | Simple |
| Área Construída:    | 49,00 (m²)    | Idade aparente:     | 30     |
| Valor Const. IBAPE: | 1713,08 (R\$) | Estado de Conserv.: | E      |

**Serviços Públicos Existentes**

|                 |     |                   |     |                     |     |
|-----------------|-----|-------------------|-----|---------------------|-----|
| Água Tratada:   | Sim | Rua Asfaltada:    | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto: | Sim | Guias e Sargetas: | Sim | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo: | Sim | Arborização:      | Sim | Rede Telefônica:    | Sim |

**Descrição**

|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Observações**

|                                                                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                 |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                       |            | Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Endereço: Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 291                                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                           |            | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                     |     |
|                                                                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Frente: 35,00 m                                                                                                     |            | Posição: Esquina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
|                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Ofertante: NEWCORE                                                                                                  |            | Tel: (11) 95819-6257                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                     |     |
| Fonte:                                                                                                              |            | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$144740-id-2815716825/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$144740-id-2815716825/?source=ranking%2Crp</a> |               |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                               |            | VALOR UNITÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                 | 144.740,00 | R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2.658,49 / m² |                     |     |
|                                                                                                                     |            | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Construção: Apartamento                                                                                             |            | Padrão: Simples                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                         |            | Idade aparente: 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                     |     |
| Valor Const. IBAPE: 2189,29 (R\$)                                                                                   |            | Estado de Conserv.: C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim        | Arborização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |
| Observações                                                                                                         |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Endereço: Rua Igarapé da Missão, 573                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Frente: 30,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Posição: Esquina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Ofertante: ALL TECH IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               | Tel: (11) 2798-4495                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Fonte:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS119000-id-2644861242/?source=ranking%2Crr">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS119000-id-2644861242/?source=ranking%2Crr</a> |               |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 119.000,00    | R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2.185,71 / m² |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Apartamento   | Padrão:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Simples       |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30            |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1713,08 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | E             |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim           |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sim           |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sim           | Arborização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Iluminação Pública:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Sim           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Energia Elétrica:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sim           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Rede Telefônica:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sim           |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTO AMOSTRAL: 05

Tipologia: Apartamento  
Uso predominante: Residencial  
Finalidade da pesquisa: Venda

Data: 30/06/2025

Descrição do Imóvel

Endereço: Rua Igarapé da Missão, 576  
Município: São Paulo - SP

Bairro: Santa Etelvina

Frente: 30,00 m

Posição: Esquina

Representação Gráfica



Fonte de Informação

Ofertante: CREDITO REAL

Tel: (11) 5026-0000

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\\$160000-id-2757560873/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R$160000-id-2757560873/?source=ranking%2Crp)

VALOR TOTAL DA OFERTA

VALOR UNITÁRIO

R\$ 160.000,00

R\$ 2.938,78 / m<sup>2</sup>  
(Com desconto 10%)

Benefitória

|                     |                         |                     |         |
|---------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Construção:         | Apartamento             | Padrão:             | Simplex |
| Área Construída:    | 49,00 (m <sup>2</sup> ) | Idade aparente:     | 25      |
| Valor Const. IBAPE: | 1981,20 (R\$)           | Estado de Conserv.: | D       |

Serviços Públicos Existentes

|                 |     |                   |     |                     |     |
|-----------------|-----|-------------------|-----|---------------------|-----|
| Água Tratada:   | Sim | Rua Asfaltada:    | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto: | Sim | Guias e Sargetas: | Sim | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo: | Sim | Arborização:      | Sim | Rede Telefônica:    | Sim |

Descrição

Apartamento de 49m<sup>2</sup> proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.

Observações

| PESQUISA DE VALORES     | ELEMENTO AMOSTRAL: | 06               |
|-------------------------|--------------------|------------------|
| Tipologia:              | Apartamento        |                  |
| Uso predominante:       | Residencial        |                  |
| Finalidade da pesquisa: | Venda              | Data: 30/06/2025 |

Descrição do Imóvel

|            |                                  |                        |
|------------|----------------------------------|------------------------|
| Endereço:  | Rua Senador Nelson Carneiro, 324 |                        |
| Município: | São Paulo - SP                   | Bairro: Santa Etelvina |
| Frete:     | 40,00 m                          | Posição: Meio          |

Representação Gráfica



Fonte de Informação

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Ofertante: | MARTINS IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Tel: (11) 3682-4455 |
| Fonte:     | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS140000-id-2815637647/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS140000-id-2815637647/?source=ranking%2Crp</a> |                     |

| VALOR TOTAL DA OFERTA |            | VALOR UNITÁRIO     |               |
|-----------------------|------------|--------------------|---------------|
| R\$                   | 140.000,00 | R\$                | 2.571,43 / m² |
|                       |            | (Com desconto 10%) |               |

Benfeitoria

|                     |             |                     |        |
|---------------------|-------------|---------------------|--------|
| Construção:         | Apartamento | Padrão:             | Simple |
| Área Construída:    | 49,00 (m²)  | Idade aparente:     | 25     |
| Valor Const. IBAPE: | 1981,20     | Estado de Conserv.: | D      |

Serviços Públicos Existentes

|                 |     |                   |     |                     |     |
|-----------------|-----|-------------------|-----|---------------------|-----|
| Água Tratada:   | Sim | Rua Asfaltada:    | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto: | Sim | Guias e Sargetas: | Sim | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo: | Sim | Arborização:      | Sim | Rede Telefônica:    | Sim |

Descrição

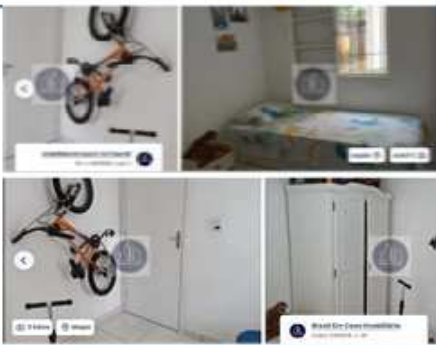
|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Observações

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 07                                                       |                        |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Data: 30/06/2025                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Endereço:                                                                                                           | Rua Edson Danillo Dotto, 651                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                    | Bairro: Santa Etelvina |
| Município:                                                                                                          | São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| Frente: 40,00 m                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Posição: Meio                                                                      |                        |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                        |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Ofertante:                                                                                                          | NEWCORE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    | Tel: (11) 95819-6257   |
| Fonte:                                                                                                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R\$109380-id-2815711164/?source=ranking%2Czp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R\$109380-id-2815711164/?source=ranking%2Czp</a> |                                                                                    |                        |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                        |
| R\$                                                                                                                 | 109.380,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$                                                                                | 2.009,02 / m²          |
|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (Com desconto 10%)                                                                 |                        |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Construção:                                                                                                         | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    | Padrão: Simples        |
| Área Construída:                                                                                                    | 49,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (m²)                                                                               | Idade aparente: 20     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                 | 2094,10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: D  |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                    |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                    |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Arborização:                                                                       | Sim                    |
|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Iluminação Pública:                                                                | Sim                    |
|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                    |
|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                    |
| <b>Descrição</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |
| <b>Observações</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                    |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 08                                                       |                       |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                                                    |                       |
| Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                    |                       |
| Endereço: Rua Senador Nelson Carneiro, 475                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                       |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                    |                       |
| Frente: 30,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Posição: Esquina                                                                   |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |  |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                    |                       |
| Ofertante: VERDANDI IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             | Tel: (11) 2737-4666                                                                |                       |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-42m2-venda-R\$115000-id-2796249723/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-42m2-venda-R\$115000-id-2796249723/?source=ranking%2Ccrp</a> |             |                                                                                    |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                       |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 115.000,00  | R\$                                                                                | 2.112,24 / m²         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | (Com desconto 10%)                                                                 |                       |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Apartamento |                                                                                    | Padrão: Simples       |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 49,00       | (m²)                                                                               | Idade aparente: 30    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3364,87     | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: E |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                    |                       |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim         | Arborização:                                                                       | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Iluminação Pública:                                                                | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| Apartamento de 49m² próximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                    |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |

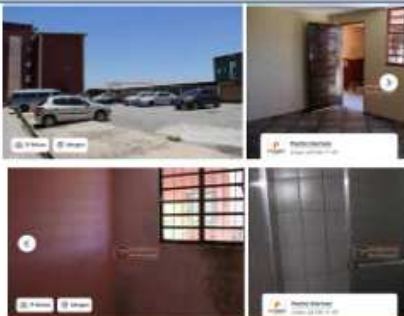
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ELEMENTO AMOSTRAL: 09                                                              |                     |                     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----|
| Tipologia: Apartamento                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Data: 30/06/2025                                                                   |                     |                     |     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Endereço:                                                                                                           | Rua Dom Marcos Barbosa, 266                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    |                     |                     |     |
| Município:                                                                                                          | São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bairro:                                                                            | Santa Etelvina      |                     |     |
| Frete: 30,00 m                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Posição: Esquina                                                                   |                     |                     |     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                     |                     |     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Ofertante:                                                                                                          | ALL TECH IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                    | Tel: (11) 2798-4495 |                     |     |
| Fonte:                                                                                                              | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-li-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R\$120000-id-2771869231/?source=ranking%2Cmp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-li-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-49m2-venda-R\$120000-id-2771869231/?source=ranking%2Cmp</a> |                                                                                    |                     |                     |     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                     |                     |     |
| R\$                                                                                                                 | 120.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | R\$                                                                                | 2.204,08 / m²       |                     |     |
|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (Com desconto 10%)                                                                 |                     |                     |     |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Construção:                                                                                                         | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    | Padrão: Simples     |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                    | 49,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Idade aparente:                                                                    | 20                  |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                 | 2094,10 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Estado de Conserv.:                                                                | D                   |                     |     |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                 | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                 | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Arborização:                                                                       | Sim                 | Rede Telefônica:    | Sim |
| <b>Descrição</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |
| <b>Observações</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                    |                     |                     |     |

| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | ELEMENTO AMOSTRAL: 10                                                              |               |                     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               | Data: 30/06/2025                                                                   |               |                     |     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Endereço: Rua Arroio Campo Bom, 448                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |                     |     |
| Frente: 30,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Posição: Esquina                                                                   |               |                     |     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |  |               |                     |     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Ofertante: BRASIL EM CASA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Tel: (11) 2649-4415                                                                |               |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-R\$136000-id-2801941634/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-R\$136000-id-2801941634/?source=ranking%2Crp</a> |               |                                                                                    |               |                     |     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 136.000,00    | R\$                                                                                | 2.497,96 / m² |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | (Com desconto 10%)                                                                 |               |                     |     |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Apartamento   | Padrão:                                                                            | Simplex       |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 25            |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2069,55 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | C             |                     |     |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |               |                     |     |

| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 11                                                              |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |               |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |               |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Data: 30/06/2025                                                                   |               |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |
| Endereço: Rua Nascer do Sol, 1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                    |               |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |
| Frente: 25,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Posição: Esquina                                                                   |               |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                    |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |  |               |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |
| Ofertante: CURATOLO IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Tel: (11) 99994-5590                                                               |               |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$127000-id-2810494426/?source=ranking%2Ctop">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$127000-id-2810494426/?source=ranking%2Ctop</a> |            |                                                                                    |               |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 127.000,00 | R\$                                                                                | 2.286,00 / m² |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | (Com desconto 10%)                                                                 |               |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |               |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Padrão: Simples                                                                    |               |
| Área Construída: 50,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Idade aparente: 25                                                                 |               |
| Valor Const. IBAPE: 1981,20 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Estado de Conserv.: D                                                              |               |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                    |               |
| Água Tratada: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Rua Asfaltada: Sim                                                                 |               |
| Rede de Esgoto: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Iluminação Pública: Sim                                                            |               |
| Coleta de lixo: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Energia Elétrica: Sim                                                              |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Rede Telefônica: Sim                                                               |               |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                    |               |
| Apartamento de 50m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|-----|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |                     |     |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Endereço: Rua Igarapé Água Azul, 1101                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Posição: Esquina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |                     |     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               | <br><br><br> |                 |                     |     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Ofertante: IMOBILIARIA MONTE SIAO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Tel: (11) 3380-8186                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$160000-Id-2789994325/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$160000-Id-2789994325/?source=ranking%2Ccp</a> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 160.000,00    | R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2.938,78 / m²   |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |                     |     |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Apartamento   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Padrão: Simples |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20              |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2189,29 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | C               |                     |     |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sim             | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sim             | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Arborização:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sim             | Rede Telefônica:    | Sim |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 13                                                              |                                     |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Data: 30/06/2025                                                                   |                                     |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Endereço: Rua Nascer do Sol, 1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                                     |                     |     |
| Frente: 150,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            | Posição: Esquina                                                                   |                                     |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |  |                                     |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Ofertante: BRASIL EM CASA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Tel: (11) 2649-4415                                                                |                                     |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-43m2-venda-R\$145000-id-2745402701/?source=ranking%2Crg">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-43m2-venda-R\$145000-id-2745402701/?source=ranking%2Crg</a> |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | VALOR UNITÁRIO                                                                     |                                     |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 145.000,00 | R\$                                                                                | 2.663,27 / m²<br>(Com desconto 10%) |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Padrão: Simples                                                                    |                                     |                     |     |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | Idade aparente: 20                                                                 |                                     |                     |     |
| Valor Const. IBAPE: 2189,29 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Estado de Conserv.: C                                                              |                                     |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                                 | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                                 | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim        | Arborização:                                                                       | Sim                                 | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |                                     |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                    |                                     |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 14                                                       |                    |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                    |                    |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                    |                    |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Data: 30/06/2025                                                                   |                    |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |
| Endereço: Rua Senador Nelson Carneiro, 476                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                    |
| Frente: 70,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Posição: Esquina                                                                   |                    |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                    |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |  |                    |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |
| Ofertante: PEDRO GOMEZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               | Tel:                                                                               |                    |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$75000-id-2623949470/?source=ranking%2Cnp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-R\$75000-id-2623949470/?source=ranking%2Cnp</a> |               |                                                                                    |                    |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                    |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 75.000,00     | R\$                                                                                | 1.377,55 / m²      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                    | (Com desconto 10%) |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Apartamento   |                                                                                    | Padrão: Simples    |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 25                 |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1822,43 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | E                  |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |                    |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim           | Gulas e Sargetas:                                                                  | Sim                |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Iluminação Pública:                                                                | Sim                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |                    |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |                    |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                    |                    |                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 15                                                       |                    |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Data: 30/06/2025                                                                   |                    |                     |     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Endereço: Rua Nascer do Sol, 680                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                    |                     |     |
| Frente: 80,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | Posição: Meio                                                                      |                    |                     |     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                    |                    |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |  |                    |                     |     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Ofertante: SANDRA RAMOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Tel:                                                                               |                    |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$16000-id-2557822297/?source=ranking%2Cnp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$16000-id-2557822297/?source=ranking%2Cnp</a> |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                    |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 115.000,00    | R\$                                                                                | 2.112,24 / m²      |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                    | (Com desconto 10%) |                     |     |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Apartamento   | Padrão:                                                                            | Simples            |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 20                 |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2094,10 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | D                  |                     |     |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim                | Rede Telefônica:    | Sim |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                    |               |                     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | ELEMENTO AMOSTRAL: 16                                                              |               |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               | Data: 30/06/2025                                                                   |               |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Endereço: Rua Igarapé Água Azul, 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |                     |     |
| Frente: 30,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | Posição: Meio                                                                      |               |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |  |               |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Ofertante: NEWCORE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Tel: (11) 95819-6257                                                               |               |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-R\$199660-id-2808460517/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-45m2-venda-R\$199660-id-2808460517/?source=ranking%2Crp</a> |               |                                                                                    |               |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 199.560,00    | R\$                                                                                | 3.665,39 / m² |                     |     |
| (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Apartamento   | Padrão:                                                                            | Simples       |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 20            |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2094,10 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | D             |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                                    |               |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 17                                                              |               |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Data: 30/06/2025                                                                   |               |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Endereço: Rua Igarapé Cajueiro, 79                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |                     |     |
| Frente: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Posição: Meio                                                                      |               |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                    |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |  |               |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Ofertante: B E G IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            | Tel: (11) 94756-8523                                                               |               |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS142000-id-2795191723/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS142000-id-2795191723/?source=ranking%2Crp</a> |            |                                                                                    |               |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 142.000,00 | R\$                                                                                | 2.608,16 / m² |                     |     |
| (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Padrão: Simples                                                                    |               |                     |     |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Idade aparente: 20                                                                 |               |                     |     |
| Valor Const. IBAPE: 2189,29 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | Estado de Conserv.: C                                                              |               |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de Lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sim        | Arborização:                                                                       | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |               |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                    |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 18                                                       |                       |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                    |                       |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | Data: 30/06/2025                                                                   |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                                    |                       |
| Endereço: Rua Edson Danillo Dotto, 475                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                       |
| Frente: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | Posição: Meio                                                                      |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                    |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |  |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                                    |                       |
| Ofertante: DF CASA IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | Tel: (11) 3571-6696                                                                |                       |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS130000-id-2748008021/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS130000-id-2748008021/?source=ranking%2Ccrp</a> |             |                                                                                    |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                       |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 130.000,00  | R\$                                                                                | 2.387,76 / m²         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                    | (Com desconto 10%)    |
| <b>Benefitória</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Apartamento |                                                                                    | Padrão: Simples       |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 49,00       | (m²)                                                                               | Idade aparente: 25    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1981,20     | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: D |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                                                                    |                       |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Sim         | Arborização:                                                                       | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | Iluminação Pública:                                                                | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                    |                       |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                                                                    |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTO AMOSTRAL: 19

Tipologia: Apartamento  
Uso predominante: Residencial  
Finalidade da pesquisa: Venda

Data: 30/06/2025

Descrição do Imóvel

Endereço: Rua Arroio Itapevi, 125

Município: São Paulo - SP

Bairro: Santa Etelvina

Frente: 50,00 m

Posição: Meio

Representação Gráfica



Fonte de Informação

Ofertante: IMOBILIARIA RILUMI

Tel: (11) 4306-4560

Fonte: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\\$150000-id-2778719385/?source=ranking%2Ccp](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-il-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R$150000-id-2778719385/?source=ranking%2Ccp)

VALOR TOTAL DA OFERTA

VALOR UNITÁRIO

R\$ 150.000,00

R\$ 2.755,10 / m²  
(Com desconto 10%)

Benfeitoria

|                     |               |                     |         |
|---------------------|---------------|---------------------|---------|
| Construção:         | Apartamento   | Padrão:             | Simplex |
| Área Construída:    | 49,00 (m²)    | Idade aparente:     | 25      |
| Valor Const. IBAPE: | 1822,43 (R\$) | Estado de Conserv.: | E       |

Serviços Públicos Existentes

|                 |     |                   |     |                     |     |
|-----------------|-----|-------------------|-----|---------------------|-----|
| Água Tratada:   | Sim | Rua Asfaltada:    | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto: | Sim | Guias e Sargetas: | Sim | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo: | Sim | Arborização:      | Sim | Rede Telefônica:    | Sim |

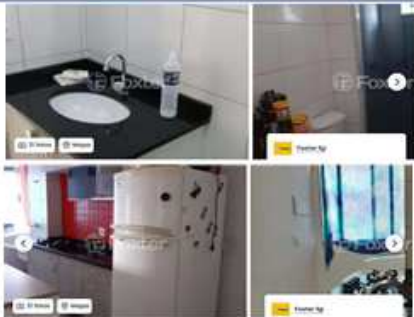
Descrição

Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.

Observações

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 20                                                              |               |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                    |               |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                    |               |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Data: 30/06/2025                                                                   |               |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |               |
| Endereço: Rua Santa Adelaide, 155                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                    |               |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Posição: Meio                                                                      |               |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                    |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |  |               |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |                                                                                    |               |
| Ofertante: B E G IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            | Tel: (11) 94756-8523                                                               |               |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-etelvina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$250000-id-2815847716/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-etelvina-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$250000-id-2815847716/?source=ranking%2Ccp</a> |            |                                                                                    |               |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 250.000,00 | R\$                                                                                | 4.017,86 / m² |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | (Com desconto 10%)                                                                 |               |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |               |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Padrão: Simples(+)                                                                 |               |
| Área Construída: 56,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Idade aparente: 15                                                                 |               |
| Valor Const. IBAPE: 2770,94 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | Estado de Conserv.: B                                                              |               |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |                                                                                    |               |
| Água Tratada: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | Rua Asfaltada: Sim                                                                 |               |
| Rede de Esgoto: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Iluminação Pública: Sim                                                            |               |
| Coleta de lixo: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Energia Elétrica: Sim                                                              |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | Rede Telefônica: Sim                                                               |               |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |               |
| Apartamento de 56m² proximo a Av. Naylor de Oliveira, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |               |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 21                                                       |                       |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |                                                                                    |                       |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             | Data: 30/06/2025                                                                   |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| Endereço: Rua Santa Adelaide, 155                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                    |                       |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                       |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | Posição: Meio                                                                      |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                             |             |  |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |                                                                                    |                       |
| Ofertante: MARCO ZERO SERVICOS                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | Tel: (11) 3105-3999                                                                |                       |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santa-etelvina-zona-leste-sao-paulo-34m2-venda-RS230000-id-2812818519/?source=ranking%2Cnp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-santa-etelvina-zona-leste-sao-paulo-34m2-venda-RS230000-id-2812818519/?source=ranking%2Cnp</a> |             |                                                                                    |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                       |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 230.000,00  | R\$                                                                                | 3.696,43 / m²         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    | (Com desconto 10%)    |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                                                    |                       |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Apartamento |                                                                                    | Padrão: Simples(+)    |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 56,00       | (m²)                                                                               | Idade aparente: 15    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2770,94     | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: B |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |                                                                                    |                       |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sim         | Arborização:                                                                       | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | Iluminação Pública:                                                                | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                    |                       |
| Apartamento de 56m² próximo a Av. Naylor de Oliveira, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                    |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                                                    |                       |

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 22                                                       |                       |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Data: 30/06/2025                                                                   |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| Endereço:                                                                                                                 | Rua Santa Adelaide, 155                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                    |                       |
| Município:                                                                                                                | São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bairro:                                                                            | Santa Etelvina        |
| Frente: 50,00 m                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Posição: Meio                                                                      |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| Ofertante:                                                                                                                | FOXTER SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                    | Tel: (11) 5198-0818   |
| Fonte:                                                                                                                    | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-etelvina-zona-este-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS913063-id-2779216697/?source=ranking%2Ccrip">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-etelvina-zona-este-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS913063-id-2779216697/?source=ranking%2Ccrip</a> |                                                                                    |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                       |
| R\$                                                                                                                       | 313.063,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | R\$                                                                                | 5.031,37 / m²         |
|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (Com desconto 10%)                                                                 |                       |
| <b>Benefetoria</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| Construção:                                                                                                               | Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                    | Padrão: Simples(+)    |
| Área Construída:                                                                                                          | 56,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (m²)                                                                               | Idade aparente: 15    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                       | 2770,94                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: B |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| Água Tratada:                                                                                                             | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                           | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                           | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Arborização:                                                                       | Sim                   |
|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Iluminação Pública:                                                                | Sim                   |
|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                   |
|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| Apartamento de 56m² próximo a Av. Naylor de Oliveira, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                    |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                    |                       |                     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             | ELEMENTO AMOSTRAL: 23                                                              |                       |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             | Data: 30/06/2025                                                                   |                       |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Endereço: Rua Arroio Sarandi, 65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                       |                     |     |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Posição: Esquina                                                                   |                       |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                    |                       |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |  |                       |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Ofertante: B E G IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             | Tel: (11) 94756-8523                                                               |                       |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-41m2-venda-R\$249000-id-2808361545/?source=ranking%2Czp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-41m2-venda-R\$249000-id-2808361545/?source=ranking%2Czp</a> |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             | VALOR UNITÁRIO                                                                     |                       |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 249.000,00  | R\$                                                                                | 4.573,47 / m²         |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | (Com desconto 10%)                                                                 |                       |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Apartamento |                                                                                    | Padrão: Simples(+)    |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 49,00       | (m²)                                                                               | Idade aparente: 10    |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2890,78     | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: B |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim         | Arborização:                                                                       | Sim                   | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Estrada Iguatemi, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    |                       |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                                                                                    |                       |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                    |                    |                     |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 24                                                       |                    |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               | Data: 30/06/2025                                                                   |                    |                     |     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Endereço: Rua Arroio Sarandi, 65                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                    |                     |     |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Posição: Esquina                                                                   |                    |                     |     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |                                                                                    |                    |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |  |                    |                     |     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Ofertante: B E G IMOVEIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Tel: (11) 94756-8523                                                               |                    |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-41m2-venda-R\$215000-id-2808360390/?source=ranking%2Cp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-41m2-venda-R\$215000-id-2808360390/?source=ranking%2Cp</a> |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                    |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 215.000,00    | R\$                                                                                | 3.948,98 / m²      |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                    | (Com desconto 10%) |                     |     |
| <b>Benefitória</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Apartamento   | Padrão:                                                                            | Simples(+)         |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 15                 |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2723,47 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | C                  |                     |     |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim                | Rede Telefônica:    | Sim |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| Apartamento de 49m² proximo a Estrada Iguatemi, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                    |                    |                     |     |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                                                                                    |                    |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                                                                                    |               |                     |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               | ELEMENTO AMOSTRAL: 25                                                              |               |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Data: 10/06/2025                                                                   |               |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Endereço: Avenida Dionysia Alves Barreto, 500                                                                                                                                                                                                                                                                                |               | Bairro: Vila Yara                                                                  |               |                     |     |
| Município: Osasco - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Frente: 45,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               | Posição: Esquina                                                                   |               |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                                                                                    |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                             |               |  |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                            |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Ofertante: RARUS FLATS                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Tel: (11) 3782-4933                                                                |               |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.zillow.com.br/imovel/apartamento-1-quarto-vila-osasco-bairro-osasco-com-garagem-38m2-venda-R\$280000-pl-7742103064/?source=ranking%2Cto">https://www.zillow.com.br/imovel/apartamento-1-quarto-vila-osasco-bairro-osasco-com-garagem-38m2-venda-R\$280000-pl-7742103064/?source=ranking%2Cto</a> |               |                                                                                    |               |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 280.000,00    | R\$                                                                                | 6.461,54 / m² |                     |     |
| (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Apartamento   | Padrão:                                                                            | Simplex (+)   |                     |     |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 39,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                    | 10            |                     |     |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2890,78 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                | B             |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sim           | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sim           | Arborização:                                                                       | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Apartamento proximo a Av. dos Autonomistas com 1 dormitório, 1 banheiro e a 1000m do shopping.                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                    |               |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |                                                                                    |               |                     |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |                                                                                    |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 25                                                       |                       |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                                                                                    |                       |
| Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |
| Endereço: Rua José Francisco Brandão, 182                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             | Bairro: Santa Etelvina                                                             |                       |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                                                                    |                       |
| Frente: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Posição: Meio                                                                      |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                    |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |  |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |                                                                                    |                       |
| Ofertante: NEWCORE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             | Tel: (11) 95819-6257                                                               |                       |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-39m2-venda-R\$129240-id-2815900749/?source=ranking%2Ccp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-39m2-venda-R\$129240-id-2815900749/?source=ranking%2Ccp</a> |             |                                                                                    |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                              |                       |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 129.240,00  | R\$                                                                                | 2.907,90 / m²         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | (Com desconto 10%)                                                                 |                       |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                                    |                       |
| Construção:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Apartamento |                                                                                    | Padrão: Simples       |
| Área Construída:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40,00       | (m²)                                                                               | Idade aparente: 30    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1713,08     | (R\$)                                                                              | Estado de Conserv.: E |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |                                                                                    |                       |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sim         | Arborização:                                                                       | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Iluminação Pública:                                                                | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Energia Elétrica:                                                                  | Sim                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             | Rede Telefônica:                                                                   | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |                                                                                    |                       |
| Apartamento de 56m² proximo a Av. Naylor de Oliveira, com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                                                                                    |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                                                                                    |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                    |               |                     |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | ELEMENTO AMOSTRAL: 26                                                              |               |                     |     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | Data: 30/06/2025                                                                   |               |                     |     |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Endereço: Rua Juca, 78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            | Bairro: Santa Etelvina                                                             |               |                     |     |
| Frente: 50,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | Posição: Meio                                                                      |               |                     |     |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                                                                    |               |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |  |               |                     |     |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Ofertante: CREDITO REAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Tel: (11) 5026-0000                                                                |               |                     |     |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$155000-id-2811059030/?source=ranking%2Ccrp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-santa-etelvina-ii-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-R\$155000-id-2811059030/?source=ranking%2Ccrp</a> |            |                                                                                    |               |                     |     |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            | VALOR UNITÁRIO                                                                     |               |                     |     |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 155.000,00 | R\$                                                                                | 2.846,94 / m² |                     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            | (Com desconto 10%)                                                                 |               |                     |     |
| Benefitória                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            | Padrão: Simples                                                                    |               |                     |     |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            | Idade aparente: 20                                                                 |               |                     |     |
| Valor Const. IBAPE: 2189,29 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            | Estado de Conserv.: C                                                              |               |                     |     |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Água Tratada:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                     | Sim           | Iluminação Pública: | Sim |
| Rede de Esgoto:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                  | Sim           | Energia Elétrica:   | Sim |
| Coleta de lixo:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sim        | Arborização:                                                                       | Sim           | Rede Telefônica:    | Sim |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Apartamento proximo a Av. dos Mertilugicos com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                                                                    |               |                     |     |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                                                                                    |               |                     |     |

|                                                                                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                     |            | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 27                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|                                                                                                                |            |                                                                                                                                                                                                                                                            | Data: 30/06/2025 |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Endereço: Rua Igarapé Água Azul, 1360                                                                          |            | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| Município: São Paulo - SP                                                                                      |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Frente: 50,00 m                                                                                                |            | Posição: Esquina                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                   |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|                               |            |    |                  |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Ofertante: FOXTER SP                                                                                           |            | Tel: (11) 5198-0818                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| Fonte:                                                                                                         |            | <a href="https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-50-m-em-santa-etelvina-3094135208.html">https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-50-m-em-santa-etelvina-3094135208.html</a>                      |                  |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                   |            | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| R\$                                                                                                            | 244.500,00 | R\$                                                                                                                                                                                                                                                        | 4.075,00 / m²    |
|                                                                                                                |            | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Construção: Apartamento                                                                                        |            | Padrão: Simples                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Área Construída: 54,00 (m²)                                                                                    |            | Idade aparente: 25                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| Valor Const. IBAPE: 1981,20 (R\$)                                                                              |            | Estado de Conserv.: D                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                            |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Água Tratada:                                                                                                  | Sim        | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                                             | Sim              |
| Rede de Esgoto:                                                                                                | Sim        | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                                          | Sim              |
| Coleta de lixo:                                                                                                | Sim        | Arborização:                                                                                                                                                                                                                                               | Sim              |
|                                                                                                                |            | Iluminação Pública:                                                                                                                                                                                                                                        | Sim              |
|                                                                                                                |            | Energia Elétrica:                                                                                                                                                                                                                                          | Sim              |
|                                                                                                                |            | Rede Telefônica:                                                                                                                                                                                                                                           | Sim              |
| <b>Descrição</b>                                                                                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| Apartamento proximo a Av. dos Mertalugicos com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| <b>Observações</b>                                                                                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |

|                                                                                                                     |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                          |             | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 28                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Tipologia: Apartamento<br>Uso predominante: Residencial<br>Finalidade da pesquisa: Venda                            |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Data: 30/06/2025                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Endereço: Rua Dom Marcos Barbosa, 306                                                                               |             | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                              |                       |
| Município: São Paulo - SP                                                                                           |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Frente: 40,00 m                                                                                                     |             | Posição: Meio                                                                                                                                                                                                                       |                       |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                        |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
|                                    |             |                                                                |                       |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                          |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Ofertante: TORRE FORTE IMOVEIS                                                                                      |             | Tel: (11) 97967-0000                                                                                                                                                                                                                |                       |
| Fonte:                                                                                                              |             | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-1-vaga-no-jardim-santa-3011837283.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-2-dormitorios-1-vaga-no-jardim-santa-3011837283.html</a> |                       |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                        |             | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                               |                       |
| R\$                                                                                                                 | 130.000,00  | R\$                                                                                                                                                                                                                                 | 2.387,76 / m²         |
|                                                                                                                     |             | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                  |                       |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Construção:                                                                                                         | Apartamento |                                                                                                                                                                                                                                     | Padrão: Simples       |
| Área Construída:                                                                                                    | 49,00       | (m²)                                                                                                                                                                                                                                | Idade aparente: 15    |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                 | 2197,17     | (R\$)                                                                                                                                                                                                                               | Estado de Conserv.: D |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                 |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim         | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                      | Sim                   |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim         | Guias e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                   | Sim                   |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim         | Arborização:                                                                                                                                                                                                                        | Sim                   |
|                                                                                                                     |             | Iluminação Pública:                                                                                                                                                                                                                 | Sim                   |
|                                                                                                                     |             | Energia Elétrica:                                                                                                                                                                                                                   | Sim                   |
|                                                                                                                     |             | Rede Telefônica:                                                                                                                                                                                                                    | Sim                   |
| <b>Descrição</b>                                                                                                    |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |
| <b>Observações</b>                                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                     |                       |

|                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>PESQUISA DE VALORES</b>                                                                                          |               | <b>ELEMENTO AMOSTRAL:</b> 29                                                                                                                                                                                                            |                                     |
| Tipologia: Apartamento                                                                                              |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Uso predominante: Residencial                                                                                       |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                       |               | Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Descrição do Imóvel</b>                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Endereço: Rua Igarapé Cajueiro 32                                                                                   |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Município: São Paulo - SP                                                                                           |               | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
| Frente: 45,00 m                                                                                                     |               | Posição: Esquina                                                                                                                                                                                                                        |                                     |
| <b>Representação Gráfica</b>                                                                                        |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
|                                    |               |                                                                                                                                                       |                                     |
| <b>Fonte de Informação</b>                                                                                          |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Ofertante: ARBO 2                                                                                                   |               | Tel: (11) 3242-4131                                                                                                                                                                                                                     |                                     |
| Fonte:                                                                                                              |               | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-conjunto-habitacional-santa-3009567406.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-no-conjunto-habitacional-santa-3009567406.html</a> |                                     |
| <b>VALOR TOTAL DA OFERTA</b>                                                                                        |               | <b>VALOR UNITÁRIO</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                     |
| R\$                                                                                                                 | 140.000,00    | R\$                                                                                                                                                                                                                                     | 2.571,43 / m²<br>(Com desconto 10%) |
| <b>Benfeitoria</b>                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Construção:                                                                                                         | Apartamento   |                                                                                                                                                                                                                                         | Padrão: Simples                     |
| Área Construída:                                                                                                    | 49,00 (m²)    | Idade aparente:                                                                                                                                                                                                                         | 25                                  |
| Valor Const. IBAPE:                                                                                                 | 1981,20 (R\$) | Estado de Conserv.:                                                                                                                                                                                                                     | D                                   |
| <b>Serviços Públicos Existentes</b>                                                                                 |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Água Tratada:                                                                                                       | Sim           | Rua Asfaltada:                                                                                                                                                                                                                          | Sim                                 |
| Rede de Esgoto:                                                                                                     | Sim           | Gulas e Sargetas:                                                                                                                                                                                                                       | Sim                                 |
| Coleta de lixo:                                                                                                     | Sim           | Arborização:                                                                                                                                                                                                                            | Sim                                 |
|                                                                                                                     |               | Iluminação Pública:                                                                                                                                                                                                                     | Sim                                 |
|                                                                                                                     |               | Energia Elétrica:                                                                                                                                                                                                                       | Sim                                 |
|                                                                                                                     |               | Rede Telefônica:                                                                                                                                                                                                                        | Sim                                 |
| <b>Descrição</b>                                                                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| Apartamento de 49m² proximo a Av. Ragueb Chohfi com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem. |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |
| <b>Observações</b>                                                                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                         |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| PESQUISA DE VALORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       | ELEMENTO AMOSTRAL: 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| Tipologia: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Uso predominante: Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Finalidade da pesquisa: Venda                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       | Data: 30/06/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Descrição do Imóvel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Endereço: Rua Igarapé da Missão 421                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Município: São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       | Bairro: Santa Etelvina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Frente: 40,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | Posição: Meio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| Representação Gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |      |               |
| Fonte de Informação                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Ofertante: ARBO 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | Tel: (11) 3242-4131                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| Fonte: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-38m2-venda-R\$360000-id-2791671418/?source=ranking%2C%2791671418/7?source=ranking%2C%2791671418/7">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-osasco-bairros-osasco-com-garagem-38m2-venda-R\$360000-id-2791671418/?source=ranking%2C%2791671418/7?source=ranking%2C%2791671418/7</a> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| VALOR TOTAL DA OFERTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                       | VALOR UNITÁRIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 130.000,00            | R\$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2.387,76 / m² |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       | (Com desconto 10%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Benfeitoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Construção: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       | Padrão: Simples                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Área Construída: 49,00 (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       | Idade aparente: 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
| Valor Const. IBAPE: 1713,08 (R\$)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | Estado de Conserv.: E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| Serviços Públicos Existentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Água Tratada: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Rua Asfaltada: Sim    | Iluminação Pública: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| Rede de Esgoto: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Guias e Sargetas: Sim | Energia Elétrica: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| Coleta de lixo: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Arborização: Sim      | Rede Telefônica: Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
| Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Apartamento proximo a Av. dos Mertilugicos com 2 dormitórios, 1 banheiro, área de serviço e 1 vaga de garagem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| Observações                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |

## APÊNDICE C

### MEMORIA DE CÁLCULO

#### SISDEA®

## MODELO DE REGRESSÃO

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| Autor:          | CBN                                |
| Modelo:         | AVA_0101366                        |
| Data do modelo: | segunda-feira, 30 de junho de 2025 |
| Tipologia:      | Apartamentos                       |

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 5      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 30     |
| Dados utilizados no modelo:     | 26     |

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome                            | Tipo     | Classificação | Descrição da varável                                                                       | Habilitada |
|---------------------------------|----------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço                        | Texto    | Texto         | Endereço completo do imóvel                                                                | Sim        |
| Informante                      | Texto    | Texto         | Nome ou identificação do informante                                                        | Sim        |
| Telefone do informante          | Texto    | Texto         | Telefone ou número de contato do informante                                                | Sim        |
| Area total                      | Numérica | Quantitativa  | Area privativa da unidade medida em m²                                                     | Sim        |
| Distância a festa de rua        | Numérica | Quantitativa  | Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo desvalorizante mais próximo          | Sim        |
| Padrão construtivo - CUB        | Numérica | Proxy         | Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Basico) | Sim        |
| Valor unitário                  | Numérica | Dependente    | Valor total do imóvel dividido pela area total (m²)                                        | Não        |
| Valor total com 10% de desconto | Numérica | Dependente    | Valor total do imóvel com 10% de desconto                                                  | Sim        |

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável                | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude  | Valor Médio |
|---------------------------------|--------------|--------------|------------|-------------|
| Area total                      | 40,00        | 56,00        | 16,00      | 49,23       |
| Distância a festa de rua        | 1,00         | 2.300,00     | 2.299,00   | 737,38      |
| Padrão construtivo - CUB        | 1.713,08     | 2.890,78     | 1.177,70   | 2.112,56    |
| Valor total com 10% de desconto | 98.442,00    | 225.000,00   | 126.558,00 | 135.566,31  |

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

| Estatísticas do modelo       | Estatística           |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação:   | 0,9093622 / 0,9093622 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8269397             |
| Fisher - Snedecor:           | 35,04                 |
| Significância do modelo (%): | 0,00                  |

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 69%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 92%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Quantidade de outliers: | 0     |
| % de outliers:          | 0,00% |

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados  | Graus de Liberdade | Quadrado Médio     | F      |
|-------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------|
| Explicada         | 26524471330,6<br>18 | 3                  | 8841490443,53<br>9 | 35,041 |
| Não Explicada     | 5550990330,92<br>0  | 22                 | 252317742,315      |        |
| Total             | 32075461661,5<br>38 | 25                 |                    |        |

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total com 10% de desconto =  $-239817,9197 + 4685,768255 * \text{Area total} + 26,30641824 * \text{Distância a festa de rua} + 59,31293975 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB}$

### 10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

| Variáveis                       | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---------------------------------|---------|--------|---------|
| Area total                      | x       | 2,51   | 1,99    |
| Distância a festa de rua        | x       | 3,11   | 0,51    |
| Padrão construtivo - CUB        | x       | 4,12   | 0,05    |
| Valor total com 10% de desconto | y       | -3,15  | 0,47    |

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável                        | Alias | x1    | x2    | x3   | y    |
|---------------------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Area total                      | x1    | 0,00  | -0,35 | 0,56 | 0,53 |
| Distância a festa de rua        | x2    | -0,35 | 0,00  | 0,29 | 0,41 |
| Padrão construtivo - CUB        | x3    | 0,56  | 0,29  | 0,00 | 0,86 |
| Valor total com 10% de desconto | y     | 0,53  | 0,41  | 0,86 | 0,00 |

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável                        | Alias | x1   | x2   | x3   | y    |
|---------------------------------|-------|------|------|------|------|
| Area total                      | x1    | 0,00 | 0,73 | 0,17 | 0,47 |
| Distância a festa de rua        | x2    | 0,73 | 0,00 | 0,02 | 0,55 |
| Padrão construtivo - CUB        | x3    | 0,17 | 0,02 | 0,00 | 0,66 |
| Valor total com 10% de desconto | y     | 0,47 | 0,55 | 0,66 | 0,00 |

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK**

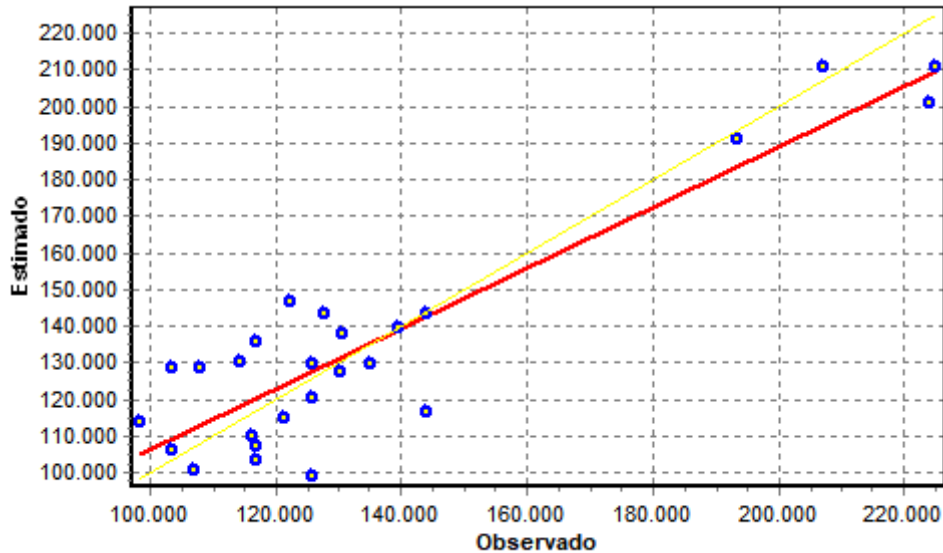
| Dado | Observado  | Estimado   | Resíduo    | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook      |
|------|------------|------------|------------|-------------|--------------|------------|
| 1    | 121.500,00 | 114.924,38 | 6.575,62   | 5,4120%     | 0,413964     | 0,00396000 |
| 2    | 126.000,00 | 99.021,40  | 26.978,60  | 21,4116%    | 1,698422     | 0,10497200 |
| 3    | 130.266,00 | 127.266,81 | 2.999,19   | 2,3024%     | 0,188812     | 0,00156600 |
| 4    | 107.100,00 | 100.599,78 | 6.500,22   | 6,0693%     | 0,409217     | 0,00602900 |
| 5    | 144.000,00 | 116.502,77 | 27.497,23  | 19,0953%    | 1,731072     | 0,05854800 |
| 6    | 126.000,00 | 120.448,73 | 5.551,27   | 4,4058%     | 0,349477     | 0,00170500 |
| 7    | 98.442,00  | 114.018,26 | -15.576,26 | -15,8228%   | -0,980594    | 0,07395100 |
| 8    | 103.500,00 | 105.861,07 | -2.361,07  | -2,2812%    | -0,148639    | 0,00089900 |
| 9    | 108.000,00 | 128.460,48 | -20.460,48 | -18,9449%   | -1,288077    | 0,02305500 |
| 10   | 122.400,00 | 146.734,16 | -24.334,16 | -19,8809%   | -1,531943    | 0,10374500 |
| 11   | 114.300,00 | 130.395,78 | -16.095,78 | -14,0820%   | -1,013300    | 0,02138900 |
| 12   | 144.000,00 | 143.313,73 | 686,27     | 0,4766%     | 0,043204     | 0,00002200 |
| 13   | 130.500,00 | 138.052,44 | -7.552,44  | -5,7873%    | -0,475460    | 0,00310400 |
| 15   | 103.500,00 | 128.460,48 | -24.960,48 | -24,1164%   | -1,571372    | 0,03431200 |
| 17   | 127.800,00 | 143.313,73 | -15.513,73 | -12,1391%   | -0,976657    | 0,01143600 |
| 18   | 117.000,00 | 107.321,83 | 9.678,17   | 8,2719%     | 0,609284     | 0,02069300 |
| 19   | 135.000,00 | 129.446,11 | 5.553,89   | 4,1140%     | 0,349642     | 0,01188200 |
| 20   | 225.000,00 | 210.613,48 | 14.386,52  | 6,3940%     | 0,905695     | 0,18214700 |
| 21   | 207.000,00 | 210.613,48 | -3.613,48  | -1,7456%    | -0,227484    | 0,01149100 |
| 23   | 224.100,00 | 200.705,01 | 23.394,99  | 10,4395%    | 1,472817     | 0,48092200 |
| 24   | 193.500,00 | 190.781,36 | 2.718,64   | 1,4050%     | 0,171150     | 0,00305400 |
| 25   | 116.316,00 | 109.725,38 | 6.590,62   | 5,6661%     | 0,414908     | 0,28659500 |
| 26   | 139.500,00 | 139.367,76 | 132,24     | 0,0948%     | 0,008325     | 0,00000100 |
| 28   | 117.000,00 | 135.889,19 | -18.889,19 | -16,1446%   | -1,189158    | 0,02535500 |
| 29   | 126.000,00 | 129.655,98 | -3.655,98  | -2,9016%    | -0,230160    | 0,00088300 |
| 30   | 117.000,00 | 103.230,42 | 13.769,58  | 11,7689%    | 0,866855     | 0,02793400 |

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

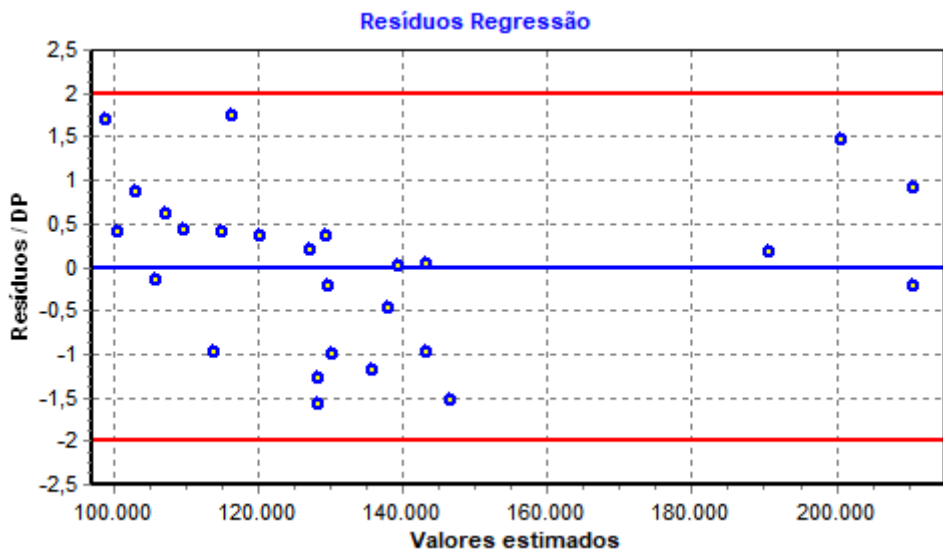
| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau III                                                                                                                                              | Grau II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Grau I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3              |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3              |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                               | 3              |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
| 5    | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3              |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3              |

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

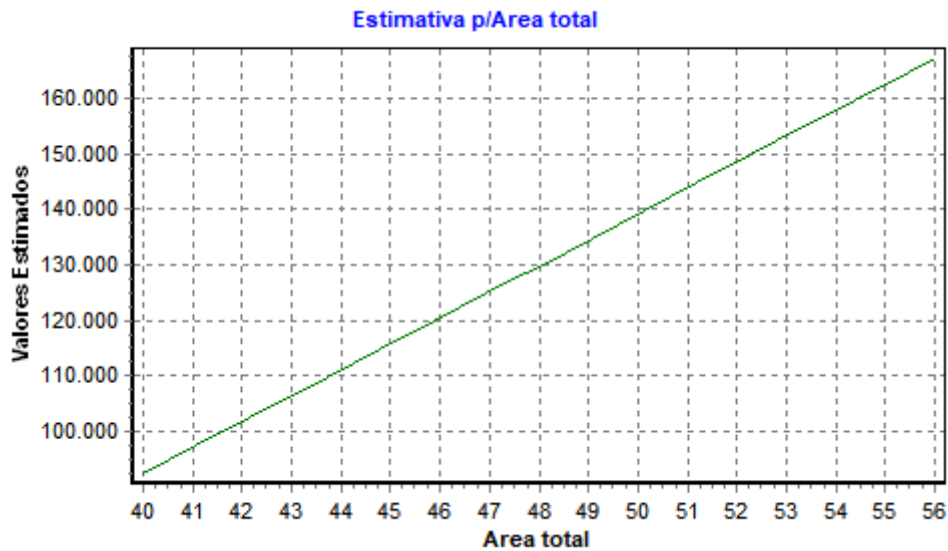
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

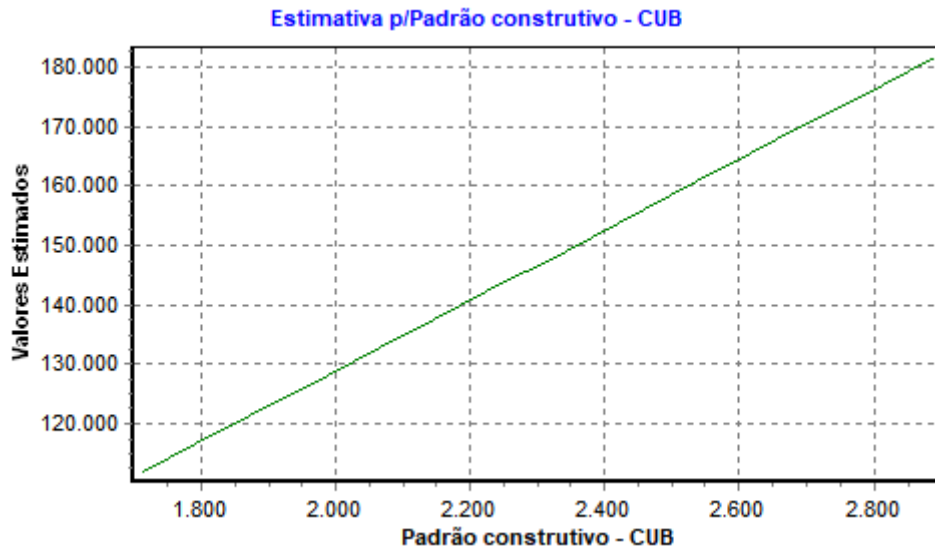


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Endereço                            | Informante             | Telefone do informante |
|----|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1  |              | Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 399 | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455         |
| 2  |              | Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 291 | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455         |
| 3  |              | Rua Dona Eloá do Valle Quadros, 291 | NEWCORE                | (11) 95819-6257        |
| 4  |              | Rua Igarapé da Missão, 573          | ALL TECH IMOVEIS       | (11) 2798-4495         |
| 5  |              | Rua Igarapé da Missão, 576          | CREDITO REAL           | (11) 5026-0000         |
| 6  |              | Rua Senador Nelson Carneiro, 324    | MARTINS IMOVEIS        | (11) 3682-4455         |
| 7  |              | Rua Edson Danillo Dotto, 651        | NEWCORE                | (11) 95819-6257        |
| 8  |              | Rua Senador Nelson Carneiro, 475    | VERDANDI IMOVEIS       | (11) 2737-4666         |
| 9  |              | Rua Dom Marcos Barbosa, 266         | ALL TECH IMOVEIS       | (11) 2798-4495         |
| 10 |              | Rua Arroio Campo Bom, 448           | BRASIL EM CASA         | (11) 2649-4415         |
| 11 |              | Rua Nascer do Sol, 1991             | CURATOLO IMOVEIS       | (11) 99994-5590        |
| 12 |              | Rua Igarapé Água Azul, 1101         | IMOBILIARIA MONTE SIAO | (11) 3380-8186         |
| 13 |              | Rua Nascer do Sol, 1991             | BRASIL EM CASA         | (11) 2649-4415         |
| 14 | *            | Rua Senador Nelson Carneiro, 476    | PEDRO GOMEZ            |                        |
| 15 |              | Rua Nascer do Sol, 680              | SANDRA RAMOS           |                        |
| 16 | *            | Rua Igarapé Água Azul, 46           | NEWCORE                | (11) 95819-6257        |
| 17 |              | Rua Igarapé Cajueiro, 79            | B E G IMOVEIS          | (11) 94756-8523        |
| 18 |              | Rua Edson Danillo Dotto, 475        | DF CASA IMOVEIS        | (11) 3571-6696         |
| 19 |              | Rua Arroio Itapevi, 125             | IMOBILIARIA RILUMI     | (11) 4306-4560         |
| 20 |              | Rua Santa Adelaide, 155             | B E G IMOVEIS          | (11) 94756-8523        |
| 21 |              | Rua Santa Adelaide, 155             | MARCO ZERO SERVICOS    | (11) 3105-3999         |
| 22 | *            | Rua Santa Adelaide, 155             | FOXTER SP              | (11) 5198-0818         |
| 23 |              | Rua Arroio Sarandi, 65              | B E G IMOVEIS          | (11) 94756-8523        |
| 24 |              | Rua Arroio Sarandi, 65              | B E G IMOVEIS          | (11) 94756-8523        |
| 25 |              | Rua José Francisco Brandão, 182     | NEWCORE                | (11) 95819-6257        |
| 26 |              | Rua Juca, 78                        | CREDITO REAL           | (11) 5026-0000         |
| 27 | *            | Rua Igarapé Água Azul, 1360         | FOXTER SP              | (11) 5198-0818         |
| 28 |              | Rua Dom Marcos Barbosa, 306         | TORRE FORTE IMOVEIS    | (11) 97967-0000        |
| 29 |              | Rua Igarapé Cajueiro 32             | ARBO 2                 | (11) 3242-4131         |
| 30 |              | Rua Igarapé da Missão 421           | ARBO 2                 | (11) 3242-4131         |

**Variáveis Numéricas:**

| ID | Desabilitado | Area total | Distância a festa de rua | Padrão construtivo - CUB | Valor unitário | Valor total com 10% de desconto |
|----|--------------|------------|--------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------|
| 1  |              | 49,00      | 290,00                   | 1.981,20                 | 2.479,59       | 121.500,00                      |
| 2  |              | 49,00      | 290,00                   | 1.713,08                 | 2.571,43       | 126.000,00                      |
| 3  |              | 49,00      | 290,00                   | 2.189,29                 | 2.658,49       | 130.266,00                      |
| 4  |              | 49,00      | 350,00                   | 1.713,08                 | 2.185,71       | 107.100,00                      |
| 5  |              | 49,00      | 350,00                   | 1.981,20                 | 2.938,78       | 144.000,00                      |
| 6  |              | 49,00      | 500,00                   | 1.981,20                 | 2.571,43       | 126.000,00                      |
| 7  |              | 49,00      | 1,00                     | 2.094,10                 | 2.009,02       | 98.442,00                       |
| 8  |              | 49,00      | 550,00                   | 1.713,08                 | 2.112,24       | 103.500,00                      |
| 9  |              | 49,00      | 550,00                   | 2.094,10                 | 2.204,08       | 108.000,00                      |
| 10 |              | 49,00      | 1.300,00                 | 2.069,55                 | 2.497,96       | 122.400,00                      |
| 11 |              | 50,00      | 700,00                   | 1.981,20                 | 2.286,00       | 114.300,00                      |
| 12 |              | 49,00      | 900,00                   | 2.189,29                 | 2.938,78       | 144.000,00                      |
| 13 |              | 49,00      | 700,00                   | 2.189,29                 | 2.663,27       | 130.500,00                      |
| 14 | *            | 49,00      | 550,00                   | 1.822,43                 | 1.377,55       | 67.500,00                       |
| 15 |              | 49,00      | 550,00                   | 2.094,10                 | 2.112,24       | 103.500,00                      |
| 16 | *            | 49,00      | 750,00                   | 2.094,10                 | 3.665,39       | 179.604,00                      |
| 17 |              | 49,00      | 900,00                   | 2.189,29                 | 2.608,16       | 127.800,00                      |
| 18 |              | 49,00      | 1,00                     | 1.981,20                 | 2.387,76       | 117.000,00                      |
| 19 |              | 49,00      | 1.200,00                 | 1.822,43                 | 2.755,10       | 135.000,00                      |
| 20 |              | 56,00      | 900,00                   | 2.770,94                 | 4.017,86       | 225.000,00                      |
| 21 |              | 56,00      | 900,00                   | 2.770,94                 | 3.696,43       | 207.000,00                      |
| 22 | *            | 56,00      | 900,00                   | 2.770,94                 | 5.031,37       | 281.756,70                      |
| 23 |              | 49,00      | 1.500,00                 | 2.890,78                 | 4.573,47       | 224.100,00                      |
| 24 |              | 49,00      | 1.500,00                 | 2.723,47                 | 3.948,98       | 193.500,00                      |
| 25 |              | 40,00      | 2.300,00                 | 1.713,08                 | 2.907,90       | 116.316,00                      |
| 26 |              | 49,00      | 750,00                   | 2.189,29                 | 2.846,94       | 139.500,00                      |
| 27 | *            | 54,00      | 450,00                   | 1.981,20                 | 4.075,00       | 220.050,00                      |
| 28 |              | 49,00      | 600,00                   | 2.197,17                 | 2.387,76       | 117.000,00                      |
| 29 |              | 49,00      | 850,00                   | 1.981,20                 | 2.571,43       | 126.000,00                      |
| 30 |              | 49,00      | 450,00                   | 1.713,08                 | 2.387,76       | 117.000,00                      |

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

### •Imóvel avaliando 1:

| Estimativa   | Média      | Amplitude | Grau de Precisão |
|--------------|------------|-----------|------------------|
| Valor Mínimo | 109.216,64 | 8,73%     |                  |
| Valor Médio  | 119.664,26 | -         | III              |
| Valor Máximo | 130.111,88 | 8,73%     |                  |

### Dados do imóvel avaliando:

| Variável                 | Conteúdo                                                 | Extrapolção |
|--------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|
| Endereço                 | Rua Edson Danillo Dotto 118,<br>Condomínio Jequitibás IV | -           |
| Informante               |                                                          | -           |
| Telefone do informante   |                                                          | -           |
| Area total               | 49,00                                                    | Não         |
| Distância a festa de rua | 1,00                                                     | Não         |
| Padrão construtivo - CUB | 2.189,29                                                 | Não         |

### Modelo:

## RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO

AVA\_0101366

### Data de Referência:

segunda-feira, 30 de junho de 2025

### Informações Complementares:

### Dados para a projeção de valores:

- Area total = 49,00
- Distância a festa de rua = 1,00
- Padrão construtivo - CUB = 2.189,29
- Endereço = Rua Edson Danillo Dotto 118, Condomínio Jequitibás IV
- Informante =
- Telefone do informante =

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo = 2.228,91
  - Médio = 2.442,13
  - Máximo = 2.655,34
- Valor Total
  - Mínimo (8,73%) = 109.216,64
  - Médio = 119.664,26
  - Máximo (8,73%) = 130.111,88
- Intervalo Predição
  - Mínimo (19,59%) = 96.220,38
  - Máximo (19,59%) = 143.108,13
  - Mínimo (IP) = 1.963,68
  - Máximo (IP) = 2.920,57
  -
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 101.714,62
  - RL Máximo = 137.613,90

## ANEXO I

### DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

Cert. nº 662229

Impresso por: Círculo - Hora: 10:47:21

**7. SÉTIMO**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 112

ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA, que revendo o LIVRO 2 de REGISTRO GERAL, da servente a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprogramada, e os atos nela praticados:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula **78745** ficha **1**

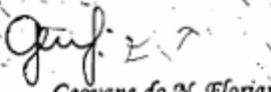
**7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo**

São Paulo, 28 de OUTUBRO de 1996.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 22-B, localizado no 2º pavimento do CONDOMÍNIO JEQUITIBÁS IV, situado na rua 27-H, nº 118, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL SANTA ETELVINA II-A, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 42,26 m², área comum de 6,16m², área total de 48,42m², e fração ideal no terreno de 49,4261 m², ou 1,0417%.

**PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO-COHAB-SP, com sede nesta Capital, à Rua São Bento n.405, 14º andar, CGC n.60.850.575/0001-25.

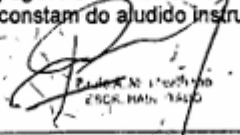
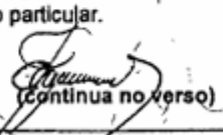
**REGISTRO ANTERIOR:** R.9 (07/21.983), da matrícula nº 6.262, e matrícula nº 78.680, desta data, ambas deste Cartório.

  
 Geovane do N. Floriano  
 Escrevente Autorizado

**Av.1, em 28 de OUTUBRO de 1996.**  
 Conforme registro feito sob o nº 14, em data de 21 de outubro de 1988, na matrícula nº 6.262 deste Cartório, o IMÓVEL (em maior área) acha-se gravado com **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** a favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF.

  
 Geovane do N. Floriano  
 Escrevente Autorizado

**R.02, em 30 de JUNHO de 1999.**  
 Pelo instrumento particular de 20/07/1998, com força de escritura pública, na forma da lei 5.049/66, a proprietária já qualificada, **COMPROMETEU-SE a VENDER** em caráter irrevogável e irretroatável a NELSON DA SILVA, brasileiro, divorciado, motorista, RG nº 5.454.750/7/SSP/SP, CPF nº 067.134.278-98, residente e domiciliado nesta Capital, na rua 27-H nº 118, ap. 22-B, o **IMÓVEL**, matriculado pelo valor de R\$26.568,00 (vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais), pagáveis na forma constante do instrumento. As demais cláusulas e condições constam do aludido instrumento particular.


  
 Ademaz Fioranelli  
 OFICIAL

(continua no verso)

Rua Augusta, nº 356 - Fone: 3138-1410 - Consolação - Cep 01304-000 - São Paulo - SP - www.7risp.com.br - r1.sp7@terra.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

7º Ofício de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP

276607

12459-4-AA

12459-4-25001-28000-0116

matrícula **78.745** ficha **1** VOTO

7º OFICIAL DE IMÓVELS Rua SÃO PAULO

**Av. 03, em 14 de ABRIL de 2008.**  
À vista do instrumento particular de 04/09/2006, na forma da Lei 4.380/64, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, na qualidade de credora hipotecária, representada pela proprietária retro qualificada, AUTORIZOU o **CANCELAMENTO PARCIAL** da hipoteca referida na Av.01 nesta matrícula, tão somente com relação ao imóvel matriculado.

*Claudio D. F. da Silva*  
ESCR. AUTORIZADO

**Av. 04, em 14 de ABRIL de 2008.**  
À vista do instrumento particular que deu origem à Av. 03 e da certidão de casamento fornecida pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Guaianazes, Comarca desta Capital, aos 11/01/2007, extraída do termo nº 40289, lavrado às fls. 199, do livro nº B-0185, faço constar a alteração do estado civil do compromissário comprador qualificado no R. 02, NELSON DA SILVA, em virtude de haver contraído matrimônio aos 14/05/2005, sob o regime da comunhão parcial de bens, com ANA PAULA RIBEIRO DA SILVA, brasileira, do lar, RG nº 100.637.998-0-SSP/MA e CPF/MF nº 999.025.593-87, continuando ela assinar o mesmo nome.

*Claudio D. F. da Silva*  
ESCR. AUTORIZADO

**R. 05, em 14 de ABRIL de 2008.**  
Pelo instrumento particular que deu origem à Av. 03, a proprietária retro qualificada, inscrita no CNPJ/MF nº 60.850.575/0001-25, **VENDEU** a NELSON DA SILVA, casado com ANA PAULA RIBEIRO DA SILVA, qualificados no R. 02 e na Av. 04, o imóvel pelo valor de R\$26.568,00 (vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e oito reais), em cumprimento ao compromisso de venda e compra, registrado sob o nº 02. Declarando a vendadora que tem como objetivo social a comercialização de imóveis, que o imóvel alienado não faz parte de seu ativo permanente.

*Claudio D. F. da Silva*  
ESCR. AUTORIZADO

**CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE**

7º OFICIAL DE IMÓVELS Rua SÃO PAULO



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 7. SÉTIMO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

**REGISTRO DA CAPITAL**  
Rua Augusta, nº 356  
SÃO PAULO - SP

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS e TÍTULOS PRENOTADOS, até a data de 18/03/2010, integralmente reproduzidos na presente certidão. CERTIFICO ainda, que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da lei nº 6.015/73.

São Paulo, 22 de março de 2016.

Clecia Rejane de Castro Arguello, Escrevente Autorizada.

| Oficial:                        | Estado:  | Ipeesp:  | Reg.Civil: | Trib.Just.: | Município: | MP:      | Total:    |
|---------------------------------|----------|----------|------------|-------------|------------|----------|-----------|
| R\$ 28,12                       | R\$ 7,99 | R\$ 4,12 | R\$ 1,48   | R\$ 1,93    | R\$ 0,56   | R\$ 1,35 | R\$ 45,55 |
| Recolhido pela Guia nº 054/2016 |          |          |            |             |            |          |           |

O Distrito de Gualanazes pertenceu:

Ao 1º Cartório de 27-07-1885 até 25-12-1927

Ao 3º Cartório de 26-12-1927 até 09-08-1931

Ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939

Ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 31-12-1971

Ao 7º Cartório de 01-01-1972 até esta data.

**ATENÇÃO:** Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

7. 22/03/2016 R\$ 0,00 REC 662229 470

Validade somente com autenticação mecânica.

Rua Augusta, nº 356 - Fone: 3138-1410 - Consolação - Cep 01304-000 - São Paulo - SP - www.7risp.com.br - rl.sp7@terra.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

7. Oficial de Registro de Imóveis  
Comarca de São Paulo - SP

276608

12459-4-AA





**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

**Cadastro do Imóvel: 246.047.0118-9**

**Local do Imóvel:**  
R DONA ELOA DO VALLE QUADROS, 191 - AP 22B  
STA ETELVINA IIA CD JEQUITIBAS CEP 08485-130  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DONA ELOA DO VALLE QUADROS, 191 - AP 22B  
STA ETELVINA IIA CD JEQUITIBAS CEP 08485-130

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| Área incorporada (m²):     | 4.851 |
| Área não incorporada (m²): | 0     |
| Área total (m²):           | 4.851 |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Área construída (m²):              | 49    |
| Área ocupada pela construção (m²): | 1.163 |
| Ano da construção corrigido:       | 1996  |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 326,00   |
| - da construção: | 1.783,00 |

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| - da área incorporada:     | 23.776,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00      |
| - da construção:           | 43.684,00 |
| Base de cálculo do IPTU:   | 67.460,00 |



|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Testada (m):          | 98,73      |
| Fração ideal:         | 0,0104     |
| Padrão da construção: | 2-A        |
| Uso:                  | residência |

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/09/2025, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>



**ESTEVES ENGENHARIA**  
Avaliações e Perícias